



BRITTA GARTMANN  
IMMOBILIEN

# Ditzum – Ein Ort mit Geschichte und Modernität!

26844 Jemgum, Haus zum Kauf

Objekt ID: 460 (1/460)



Wohnfläche ca.: **288 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **725.000 EUR**





BRITTA GARTMANN  
IMMOBILIEN

## Ditzum – Ein Ort mit Geschichte und Modernität!

Objekt ID	460 (1/460)
Objektyp	Haus
Adresse	26844 Jemgum
Wohnfläche ca.	288 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	493 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Baujahr	1892
Stellplätze gesamt	3
Ausblick	Fernblick
Balkon/Terrasse	Terrasse
Böden	Holzdielen, Kunststoffboden, Teppichboden
Energieträger	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Küche	Einbauküche, offene Küche
möbliert	voll möbliert
Sanitär	Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad/WC getrennt
Sonstiges/Wohnen	Abstellraum, als Ferienimmobilie geeignet, Dach ausgebaut, Kelleranteil, Wasch-Trockenraum
Zustand	saniert
Ausstattung / Merkmale	als Ferienimmobilie geeignet, Einbauküche, Kelleranteil, saniert, Terrasse, Zentralheizung
Käuferprovision	5,95% Käufercourtage, s.unter Sonstiges zzgl. MwSt.
Kaufpreis	725.000 EUR





BRITTA GARTMANN  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem sanierten Zuhause in Ditzum - Ein Ort mit Geschichte und Modernität! Dieses einzigartige Anwesen, einst die Residenz des Deichgrafen, erstrahlt nach einer liebevollen Sanierung in neuem Glanz und bietet eine gelungene Mischung aus historischem Charme und zeitgemäßem Komfort. Hier sind einige der besonderen Merkmale:

**Geschichtsträchtiges Ambiente:**

Die Residenz eines Deichgrafen erzählt von vergangenen Zeiten. Die sorgfältige Sanierung hat die historischen Elemente bewahrt, wodurch das Haus einen einzigartigen Charakter bewahrt.

**Moderne Wohnlichkeit:**

Nach der Sanierung präsentiert sich das Haus mit modernen Annehmlichkeiten. Hier erleben Sie zeitgemäßen Wohnkomfort, der perfekt mit dem historischen Flair harmoniert.

**Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:**

Mit seinen drei Ferienwohnungen bietet das Haus eine flexible Nutzung. Sie können weiterhin Einnahmen aus Ferienvermietungen erzielen oder eines der Apartments als Homeoffice nutzen.

**Gemütliche Terrasse:**

Genießen Sie auf der Terrasse Momente der Entspannung oder sie schafft einen idyllischen Ort für gesellige Stunden.

**Umweltbewusster Service:**

Die vorhandenen Stellplätze und E-Bike-Ladestationen machen das Haus auch weiterhin attraktiv für umweltbewusste Gäste.

**Ideale Lage in Ditzum:**

Das Haus befindet sich in einer begehrten Gegend von Ditzum, in der Nähe des Hafens und lokaler Sehenswürdigkeiten.

Erleben Sie den einzigartigen Mix aus Historie und Modernität, während Sie Ihr neues Zuhause in Ditzum gestalten. Hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen, um das Leben in vollen Zügen zu genießen. Willkommen in Ihrem neuen Kapitel in diesem geschichtsträchtigen Haus!

## Sonstiges

### Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 5,95% auf den Kaufpreis einschließlich

gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Britta Gartmann Immobilien GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere





BRITTA GARTMANN  
IMMOBILIEN

Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	07.03.2024
Gültig bis	06.03.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1890
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	159,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E





BRITTA GARTMANN  
IMMOBILIEN

## Lage

Ditzum ist ein malerisches Dorf an der ostfriesischen Nordseeküste in Deutschland. Es liegt im Landkreis Leer, im Bundesland Niedersachsen, und ist bekannt für seine einzigartige Lage an der Emsmündung. Hier sind einige allgemeine Informationen über Ditzum:

**Naturschönheit:** Ditzum zeichnet sich durch seine beeindruckende Naturlandschaft aus. Das Dorf liegt inmitten des Nationalparks Wattenmeer, einem UNESCO-Weltnaturerbe. Die Umgebung ist von Salzwiesen, Deichen und Flussarmen geprägt, die Lebensraum für eine Vielzahl von Vogelarten und anderen Tierarten bieten.

**Historischer Charme:** Ditzum hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Die alten Fischerhäuser und die reetgedeckten Dächer verleihen dem Dorf einen bezaubernden, traditionellen Charme. In der Umgebung finden sich historische Kirchen und Mühlen, die die Geschichte der Region widerspiegeln.

**Hafen:** Der Hafen von Ditzum spielt eine bedeutende Rolle im Dorfleben. Er ist ein geschäftiger Ort, an dem Fischerboote anlegen und Ausflugsschiffe in die ostfriesischen Inseln starten. Der Hafen bietet außerdem charmante Cafés und Restaurants mit frischem Fisch und anderen regionalen Spezialitäten.

**Tourismus:** Ditzum ist ein beliebtes Reiseziel für Touristen, die die Natur und Ruhe der Küstenlandschaft suchen. Es bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Radfahren, Wandern und Vogelbeobachten. Der Ort ist auch für seine Fährverbindungen zu den nahegelegenen Inseln Borkum und Juist bekannt.

**Veranstaltungen:** Das Dorf hat eine lebendige Kulturszene und veranstaltet regelmäßig Events und Feste. Dazu gehören Hafenfeste, Konzerte, Kunstausstellungen und vieles mehr.

Ditzum ist ein Ort, an dem Natur, Kultur und Geschichte auf faszinierende Weise miteinander verschmelzen. Es ist ein Ort der Erholung und des Entdeckens, der sowohl für Tagesausflüge als auch für längere Aufenthalte attraktiv ist.





BRITTA GARTMANN  
IMMOBILIEN



Ansicht



Eingangsbereich



Wohnbereich



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer





BRITTA GARTMANN  
IMMOBILIEN



Treppenhaus



Küche 1.Obegeschoss



Essbereich 1. Obergeschoss



Wohnbereich 1. Obergeschoss



Wohnbereich 1. Obergeschoss



Schlafzimmer 1. Obergeschoss





BRITTA GARTMANN  
IMMOBILIEN



Bad en suite



Duschbad



2. Schlafzimmer 1. Obergeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss



Wohnbereich Dachgeschoss



Wohnküche Dachgeschoss





BRITTA GARTMANN  
IMMOBILIEN



Ausblick Dachgeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

