

NEUBAU ERLEBNIS

MODERN - EFFIZIENT - FAMILIÄR



Modernes Einfamilienhaus • Wilhelm-Knupp-Str. 4 , 26935 Stadland

INHALT

Daten im Überblick	3
Beschreibung	4
Lage	4
Ausstattung	5
Sonstige Angaben	6
Grundriss	7
Bildergalerie	8
Kontakt	16



DATEN IM ÜBERBLICK

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus	Photovoltaik	9,6kWp zzgl 8,8 kWh Speicher
Baujahr	2018	Energieausweis	56,50 kWh/(m²·a) Klasse B
Wohnfläche	ca. 140 m²	Smarthome	KNX Standard
Nutzfläche	ca. 29,3 m²	Garage	Elektrisch mit 29,3 m²
Grundstücksgröße	ca. 608 m²	Kfz-Stellplatz	Platz für 3 Fahrzeuge
Anzahl Zimmer	5	Dachboden	Gedämmt m. Gipskarton verkleidet
Badezimmer	Dusche, Badewanne, 2 Waschbecken	Grundsteuer	408 € jährlich
Gäste WC	mit Urinal	Verfügbar ab	ab 01.01.26
Heizungsart	Gasheizung mit Solarthermie	Provision	3,57 % inkl. Mwst
Heizung	Fußbodenheizung	Kaufpreis	389.000 €

Video zum Objekt

Ich lade Sie dazu ein den folgenden Link auszuwählen, um sich von mir persönlich das Objekt in einem Video zeigen zu lassen:



<https://youtu.be/1L-tSHIFLQA>

<https://www.youtube.com/@Dorianharmdierks>

BESCHREIBUNG

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 überzeugt vom ersten Moment an. Auf ca. 140 m² Wohnfläche erwarten Sie klare Linien, durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, die den Alltag erleichtert und das Wohnen besonders macht. Fünf großzügige Zimmer bieten Platz für Familienleben, Homeoffice oder Gäste – flexibel und zukunftssicher.

DAS NEUBAU ERLEBNIS

MODERN - EFFIZIENT - FAMILIÄR

Besonders hervorzuheben ist der hohe energetische Standard: Eine moderne Photovoltaikanlage mit 9,6 kWp und 8,8 kWh Speicher, ergänzt durch Solarthermie und Gasheizung, sorgt für effiziente Energieversorgung. Die Kombination mit einer Fußboden-

heizung und dreifach verglasten Fenstern garantiert nicht nur Wohlfühlklima, sondern auch niedrige Betriebskosten.

Das stilvolle Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Eckbadewanne und Doppelwaschbecken unterstreicht den Anspruch an Qualität – ergänzt durch ein separates Gäste-WC. Smarte Details wie das KNX-Smart-Home-System machen Ihr Zuhause bereit für die Zukunft.

Draußen erwarten Sie ein liebevoll angelegter Garten mit großer Terrasse, Hecken-Sichtschutz, eigenem Gartenhaus sowie Schaukel und Sandkiste – perfekt für kleine und große Bewohner.



LAGE

Die perfekte Lage für Familien und Ruhesuchende. Dieses Zuhause liegt in einer modernen Neubausiedlung im Herzen von Rodenkirchen, Stadland. Die direkte Umgebung ist geprägt von einer sympathischen Mischung aus jungen Familien mit Kindern und Paaren, die den Ruhestand genießen. Besonders angenehm: Die Siedlung ist als verkehrsberuhigte Spielstraße ausgewiesen – ein Plus an Sicherheit und Ruhe, ideal für ein entspanntes Wohnen. Auch die Infrastruktur überzeugt. Kindergarten, Grundschule, Supermärkte sind problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ebenso liegt der Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine bequeme Anbindung an die Region. Kurze Wege für den Alltag, eine lebendige Nachbarschaft und das gute Gefühl, angekommen zu sein – all das erwartet Sie hier.

AUSSTATTUNG

Durchdacht bis ins Detail – moderne Technik, hochwertige Materialien und praktische Extras sorgen hier für Wohnkomfort auf jedem Quadratmeter.

WOHNEN & KOMFORT:

- Ca. 140 m² Wohnfläche verteilt auf fünf großzügige Zimmer
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hauptbad mit Eckbadewanne, ebenerdiger Dusche & Doppelwaschbecken
- Separates Gäste-WC mit Urinal
- Dreifach verglaste Fenster für Ruhe & Energieeffizienz

SMART & EFFIZIENT

- Photovoltaikanlage mit 9,6 kWp und 8,8 kWh Speicher
- Solarthermie in Kombination mit Gasheizung
- KNX-Smart-Home-System für individuelle Steuerung

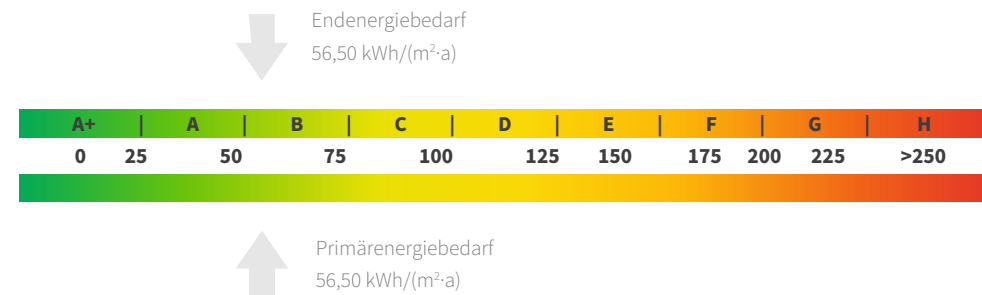
FLEXIBILITÄT & FUNKTION

- Garage m. elektrischem Rollto und ca. 29 m² mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum
- Drei zusätzliche PKW-Stellplätze
- Großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Tageslicht
- Viel Stauraum und durchdachte Raumaufteilung

GARTEN & FREIRAUM

- Große, sonnige Terrasse mit Sichtschutz
- Gepflegter Garten mit Heckenumrandung
- Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum oder Hobbyzwecke
- Schaukel und Sandkiste für die kleinen Bewohner

ENERGIEBEDARF:



Photovoltaik 9,6kWp zzgl. 8,8 kWh Speicher und Solarthermie

SONSTIGE ANGABEN

Das Haus wird zum 01.01.2026 übergabebereit sein und eignet sich ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Die moderne, maßgefertigte Einbauküche kann bei Interesse übernommen werden und fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild des Hauses ein – perfekt für einen unkomplizierten Start in Ihrem neuen Zuhause.

Kaufpreis	389.000,00 €
Courtage	3,57 % inkl. MwSt.

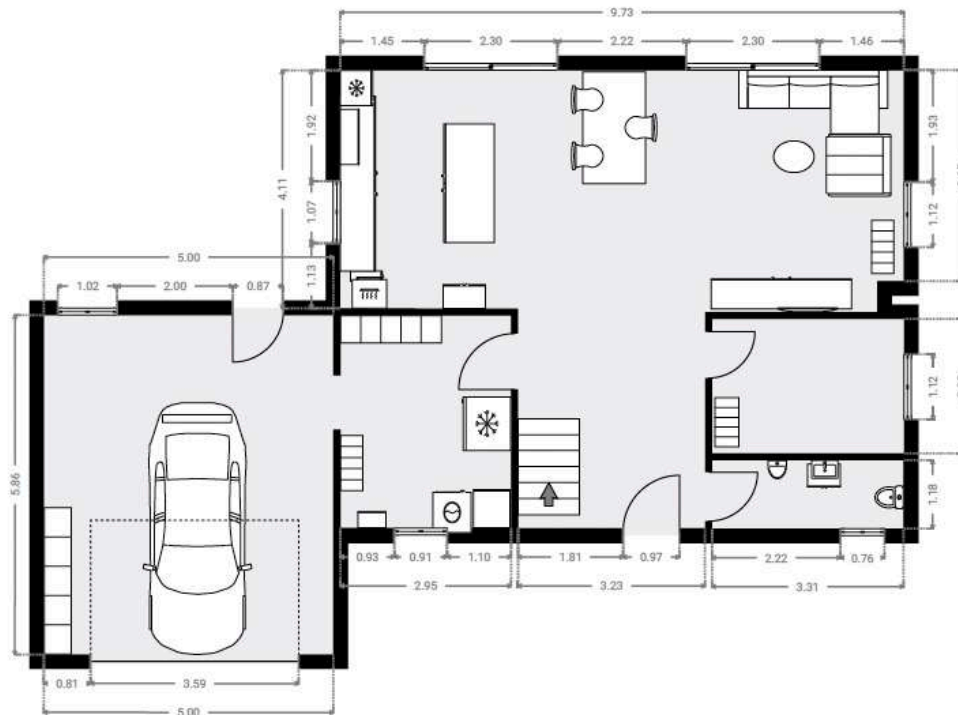
Neben der intelligenten Raumaufteilung und den hochwertigen Ausstattungsdetails überzeugt das Haus vor allem durch seine zukunftsorientierte Energieversorgung. Eine effiziente Photovoltaikanlage mit 9,6 kWp, ergänzt durch einen 8,8 kWh Speicher, sorgt in Verbindung mit Solarthermie und Gasheizung für eine nachhaltige und kostensparende Energieeffizienz. Damit profitieren Sie langfristig von niedrigen Nebenkosten und sind energetisch bestens aufgestellt.

Zusätzlichen Stauraum bietet der geräumige, bereits gedämmte Dachboden, der vollständig mit Gipskarton verkleidet ist – ideal für alles, was im Alltag nicht ständig griffbereit sein muss.

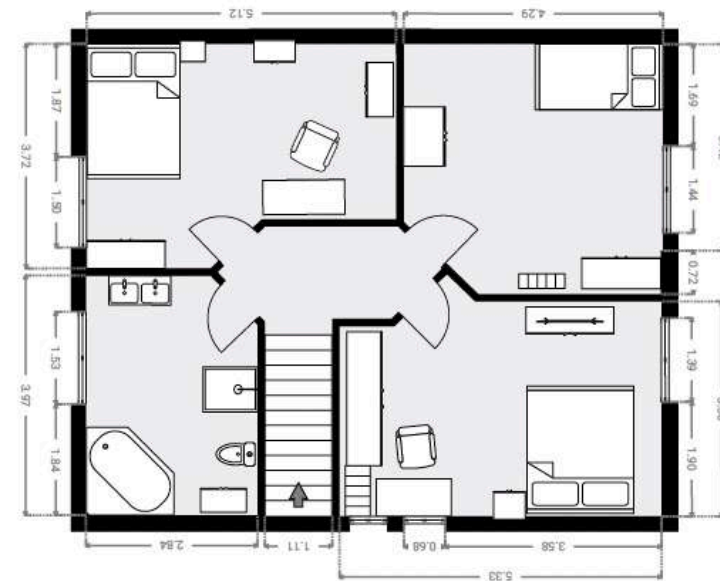
Die jährliche Grundsteuer beträgt aktuell 408 €. Der Gesamtzustand des Hauses ist sehr gepflegt und modern, sodass Sie ohne großen Aufwand direkt einziehen und sich wohlfühlen können.



GRUNDRISS



Gesamtfläche: ca. 103,93 m² - Wohnfläche: ca. 74,63 m²



Wohnfläche: ca. 71,63 m²

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und dient lediglich zur Veranschaulichung. Er wird ohne Gewährleistung bereitgestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

EHRlich. KUNDENORIENTIERT.



Ein Zuhause, das den Alltag in ein Erlebnis verwandelt!

Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche schafft den perfekten Rahmen für gesellige Abende, entspannte Stunden und den freien Blick in den Garten. Große Fensterflächen lassen dabei viel Licht herein und verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch.

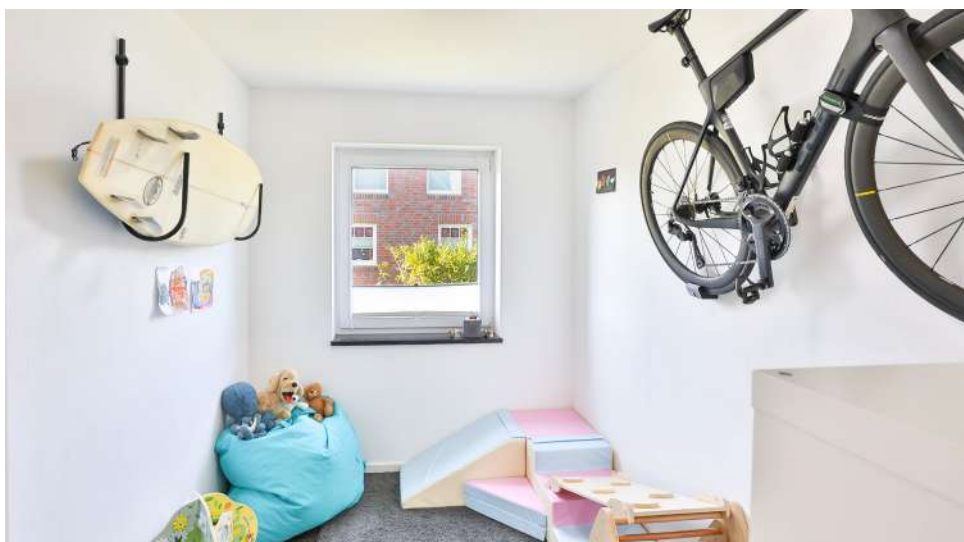


Hier verschmelzen Wohnkomfort und Offenheit zu einem einzigartigen Lebensgefühl.

Raum für alles, was Sie lieben – vom Spielzeug bis zum Triathlon-Rad!

Ein Raum, der Ihre Handschrift trägt: Ob Abenteuerland für Kinder, kreatives Büro oder Platz für sportliche Leidenschaft – hier findet alles seinen Platz. Das an der Wand platzierte Surfbrett und das Triathlon-Rad setzen bereits ein sportliches Statement.

Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und gestalten Sie diesen Raum ganz nach Ihren Bedürfnissen.



EIN GÄSTE-WC, DAS SEINEN NAMEN VERDIENT!

Direkt neben dem Eingang gelegen, bietet dieses stilvolle Gäste-WC maximalen Komfort und durchdachte Funktionalität. Mit einem zusätzlichen Urinal ausgestattet, sorgt es für noch mehr Bequemlichkeit – perfekt für Gäste und den Alltag.

Ein kleines, aber feines Detail, das den Unterschied macht!





Hier wird jeder Schritt zum Erlebnis!

Die moderne Treppe führt Sie in eine lichtdurchflutete obere Etage, in der Offenheit und Helligkeit den Ton angeben.

Selbst bei offenen Türen bleibt das Gefühl von Weite und Leichtigkeit erhalten.

Ein Wohnkonzept, das verbindet.

EIN KINDERZIMMER, DAS GESCHICHTEN SCHREIBT!

Ein Kinderzimmer ist mehr als nur ein Raum – es ist eine Welt voller Fantasie, Geborgenheit und Abenteuer.

Durch die großen Fenster strömt Tageslicht herein und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre, in der sich kleine Träume groß entfalten können.

Hier wird jeder Tag zur neuen Geschichte!



Das Schlafzimmer verbindet Komfort und Funktion auf eine stilvolle Weise. Dank dreifacher Verglasung genießen Sie hier absolute Ruhe – ob beim Auschlafen oder konzentrierten Arbeiten im Homeoffice.

Zwei zusätzliche Fenster sorgen dabei für angenehmes Tageslicht und eine entspannte Atmosphäre.



Schlafen. Arbeiten. Wohlfühlen. – Ein Raum, der beides kann.

**Wenn das Büro zum
Gästezimmer wird und
umgekehrt.**

Ob als ruhiges Homeoffice oder einladendes Gästezimmer – dieser Raum passt sich Ihren Bedürfnissen an.

Mit praktischem Arbeitsplatz und liebevoll eingerichteter Schlafmöglichkeit bleibt er flexibel, charmant und stets bereit für neue Aufgaben.





IHR TÄGLICHES SPA - STILVOLL, GROßZÜGIG, DURCHDACHT.

EHRlich. KUNDENORIENTIERT.



Ordnung, Licht, Stauraum – der unterschätzte Lieblingsraum.

Der Hauswirtschaftsraum ist mehr als nur funktional: Durch das große Fenster fällt angenehmes Tageslicht und macht den Raum hell und freundlich. Ob Waschmaschine, Trockner, zusätzlicher Kühlschrank oder Regale – hier findet alles seinen festen Platz. Besonders praktisch: Der direkte Zugang zur Garage sorgt für kurze Wege und maximalen Komfort im Alltag.



Vom Haus direkt ans Steuer – ohne Jacke, ohne Stress.

Die großzügige Garage mit ca. 29 m² bietet weit mehr als nur Platz für Ihr Fahrzeug – sie ist durchdacht bis ins Detail. Direkt über den Hauswirtschaftsraum begehbar, erreichen Sie Ihr Auto bequem und trocken, ohne das Haus verlassen zu müssen. Dank eines Fensters und einer zusätzlichen Tür mit Glaseinsatz wird der Raum mit Tageslicht geflutet und wirkt hell und einladend.

Was von oben begeistert, wird unten zum Lebensmittelpunkt.

Ein Blick von oben genügt, um zu erkennen: Dieses Haus vereint alles, was modernes Wohnen ausmacht. Klare Architektur, großzügiges Grundstück, Privatsphäre und Platz für die ganze Familie. Doch erst beim genaueren Hinsehen entfalten sich die wahren Stärken – lichtdurchflutete Räume, hochwertige Ausstattung, smarte Technik und ein durchdachter Grundriss, der sich Ihrem Leben anpasst. Hier wohnen Sie nicht nur, hier genießen Sie jeden Tag Komfort, Effizienz und Freiraum. Ein Zuhause, das mehr bietet – für heute, für morgen, für jede Lebensphase.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken – und entdecken Sie bei einer Besichtigung vor Ort, warum dieses Haus Ihr neues Zuhause werden könnte.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin!



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Meine Mitteilungen sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig. Erfolgt eine Weitergabe ohne meine Zustimmung und kommt ein Vertrag mit dem Dritten zustande, ist der Auftraggeber verpflichtet, die vereinbarte Provision zu zahlen.

2. Ich übernehme Haftung für fehlerhafte Angaben nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Für die Verjährung gelten die gesetzlichen Regelungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjähren Schadensersatzansprüche spätestens drei Jahre nach Beendigung des Auftrages.

3. Ich behalte mir ausdrücklich das Recht vor, auch für die andere Vertragspartei entgeltlich tätig zu sein.

4. Zur Bearbeitung des Auftrags bin ich berechtigt, andere Makler hinzuzuziehen.

5. Die Provision wird mit Abschluss eines von mir nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags fällig und ist sofort zahlbar.

6. Grundlage der Provisionsabrechnung ist der durch mich nachgewiesene oder vermittelte Vertrag. Liegt kein Vertrag vor, erfolgt die Abrechnung basierend auf den Konditionen des Angebots.

7. Gerät der Auftraggeber in Zahlungsverzug, fallen Verzugszinsen in Höhe von

5 Prozentpunkten

über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 6 Prozentpunkte, an. Sofern keine Verbraucher beteiligt sind, beträgt der Zinssatz mindestens 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

8. Sollte der Auftraggeber Kenntnis über die von mir nachgewiesene Vertragsangelegenheit besitzen, ist er verpflichtet, mich unverzüglich darüber zu informieren und dies nachzuweisen. Außerdem muss er den Vertragsabschluss einschließlich Vertragspartei, Datum und Vertragsbedingungen mitteilen. Auf Verlangen sind Unterlagen wie der Vertrag vorzulegen. Ich bin berechtigt, erforderliche Informationen bei Grundbuchämtern, Notaren oder anderen Stellen einzuholen.

9. Ergänzungen oder Änderungen des Auftrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung.

10. Sollte eine der Klauseln unwirksam sein oder werden, bleiben die übrigen Regelungen davon unberührt.

11. Allgemeine Informationspflicht gemäß § 36 VSBG: Ich nehme nicht an außergerichtlichen Streitbeilegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen teil.

12. Erfüllungsort und Gerichtsstand richten sich nach dem Sitz meines Unternehmens, es sei denn, es gelten vorrangige gesetzliche Bestimmungen.



EHRlich. KUNDENORIENTIERT.

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Dipl. Ing. (FH) Dorian Harmdierks
Tel. 0174 / 388 19 60
E-Mail: dorian@meerluft-immobilien.de

Ringstr. 5
26935 Rodenkirchen
www.meerluft-immobilien.de

