

EIN HAUS MIT SUBSTANZ

RUHIG - HARMONISCH - FAMILIÄR



Doppelhaushälfte • Gelbe Gate 8a , 26935 Stadland Kleinsiel

INHALT

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



DATEN IM ÜBERBLICK

Objektart	Doppelhaushälfte	Energieausweis	73,10 kWh/(m²·a) Klasse B
Baujahr	1989	Kfz-Stellplatz	Platz für ca. 3 Fahrzeuge
Wohnfläche	ca. 125 m² zzgl. Dachboden	Garage	Platz f. 1 Fahrzeug
Nutzfläche	ca. 29,3 m²	Dachboden	Ausgebaut und gedämmt
Grundstücksgröße	ca. 335 m²	Verfügbar ab	ab sofort
Anzahl Zimmer	4 zzgl. ausgebauter Dachboden		
Badezimmer	Dusche u. Badewanne		
Gäste WC	1		
Heizungsart	Gasheizung in 2003 erneuert	Provision	3,57 % inkl. Mwst.
Erbpacht	300€ pro Jahr mit 64 Jahre Laufzeit	Kaufpreis	169.000 €

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

BESCHREIBUNG

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 befindet sich in ruhiger Lage von Stadland-Kleinsiel – ideal für Familien, Paare oder alle, die ein Zuhause mit Potenzial suchen. Mit ca. 125 m² Wohnfläche auf 4 Zimmern sowie einem hellen, ausgebauten Dachboden bietet das Haus mehr, als man auf den ersten Blick vermutet. Über eine moderne, offen gestaltete Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss – ideal als zusätzlicher Wohn-, Arbeits- oder Hobbyraum. Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional. Das Hauptbad befindet sich im gepflegten Originalzustand und überzeugt mit Badewanne, Dusche, WC und großem Fenster. Das separate Gäste-WC wurde bereits

EIN HAUS MIT SUBSTANZ

RUHIG - HARMONISCH - FAMILIÄR

modernisiert. Die geräumige Küche bietet Platz für vier Personen und kann auf Wunsch übernommen werden. Praktisch: Die Garage ist direkt ans Haus angebunden – so erreichen Sie Ihr Auto auch im Winter bequem und trocken. Davor und daneben finden bis zu drei Fahrzeuge Platz – ideal auch für Gäste oder Familie.

Der Garten ist pflegeleicht und bietet mit einer kleinen Gartenlaube Raum für Freizeit oder Lagerfläche.

Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück, das mit nur 300 € jährlich äußerst attraktiv ist. Die Laufzeit beträgt noch 64 Jahre – ein starkes Argument für alle, die Wohneigentum suchen, aber hohe Grundstückskosten vermeiden möchten.



LAGE

Die ruhige Lage in Stadland-Kleinsiel macht dieses Zuhause besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die entspannter wohnen möchten. Die gewachsene Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Familien mit Kindern und Menschen im Ruhestand. Der Ortsteil Kleinsiel bietet ein beschauliches Umfeld mit ländlichem Charakter, eingebettet in grüne Weite und unweit der Weser. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie der Bahnhof Rodenkirchen sind schnell mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar. Auch Spaziergänge entlang des Deichs oder der Besuch im nahegelegenen Hafenbereich bringen Abwechslung in den Alltag. Hier wohnen Sie ruhig, naturnah – und dennoch gut angebunden.

AUSSTATTUNG

Die Ausstattung des Hauses überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, solide Bausubstanz und praktische Details für den Alltag.

WOHNEN & KOMFORT:

- Helle Räume mit funktionaler Aufteilung
- Modern gestaltete Treppe zum Dachgeschoss
- Hauptbad mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster
- Große Wohnküche mit Essbereich für bis zu vier Personen

TECHNIK & ENERGIE

- Gaszentralheizung, erneuert 2003
- Dach gedämmt, Fenster doppelt verglast (Kunststoff)
- Energieverbrauchsausweis: 73,10 kWh (Klasse B)

FLEXIBILITÄT & FUNKTION

- Direkt ans Haus angebundene

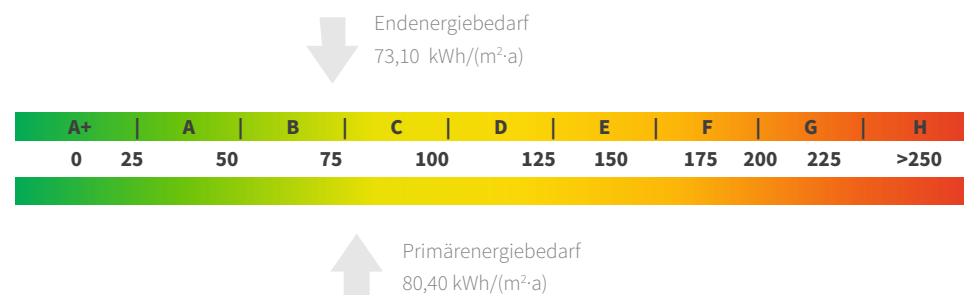
Garage

- Stellfläche für bis zu drei Fahrzeuge
- Drei zusätzliche PKW-Stellplätze
- Gartenlaube im hinteren Bereich
- Ausgebauter Dachboden als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich
- Viel Stauraum und praktischer Grundriss

GRUNDSTÜCK & AUSSENBEREICH

- Erbpachtgrundstück mit 64 Jahren Restlaufzeit (nur 300 € jährlich)
- Ca. 335 m² Grundstücksfläche
- Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum oder Hobbyzwecke
- Pflegeleichter Garten mit Platz für Freizeit und Erholung

ENERGIEBEDARF:



ERBPACT EINFACH ERKLÄRT

Dieses Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück mit einer verbleibenden Laufzeit von 64 Jahren. Der jährliche Erbpachtzins beträgt nur 300 € – ein fairer und planbarer Betrag.

Der große Vorteil: Sie erwerben das Haus zu einem deutlich niedrigeren Kaufpreis als bei vergleichbaren Objekten mit Grundstückskauf.

Was bedeutet Erbpacht genau?

Bei Erbpacht erwerben Sie das Haus, nicht aber das Grundstück. Dieses wird vom Eigentümer (oft Kirche oder Gemeinde) langfristig verpachtet – in diesem Fall für 99 Jahre, wovon noch 64 Jahre verbleiben.

Was passiert nach Ablauf der Erbpacht?

In der Regel wird der Vertrag verlängert. Alternativ besteht oft die Möglichkeit, das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen – abhängig vom Verpächter.

Kann ich das Haus uneingeschränkt nutzen oder verkaufen?

Ja. Sie können das Haus wie üblich bewohnen, modernisieren oder verkaufen. Der neue Käufer übernimmt dann den bestehenden Erbpachtvertrag.

Welche Vorteile hat Erbpacht für mich als Käufer?

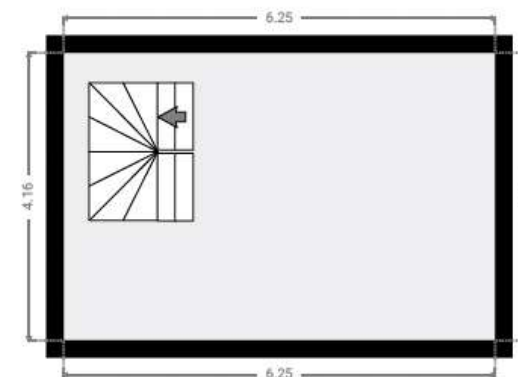
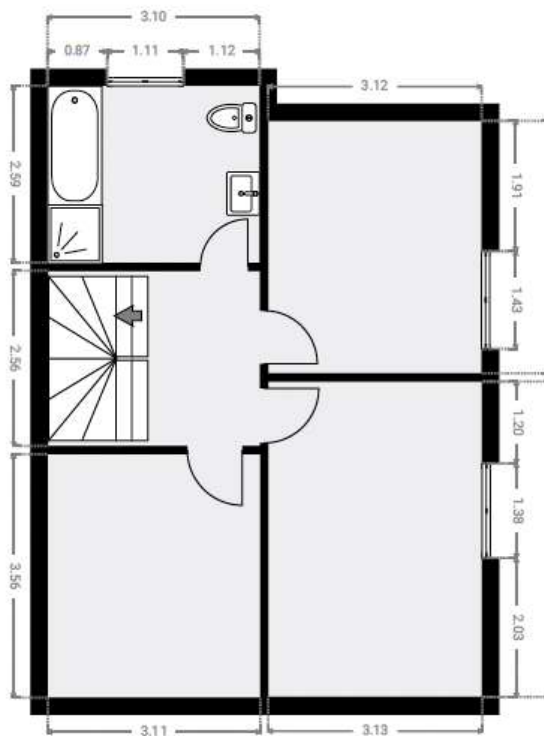
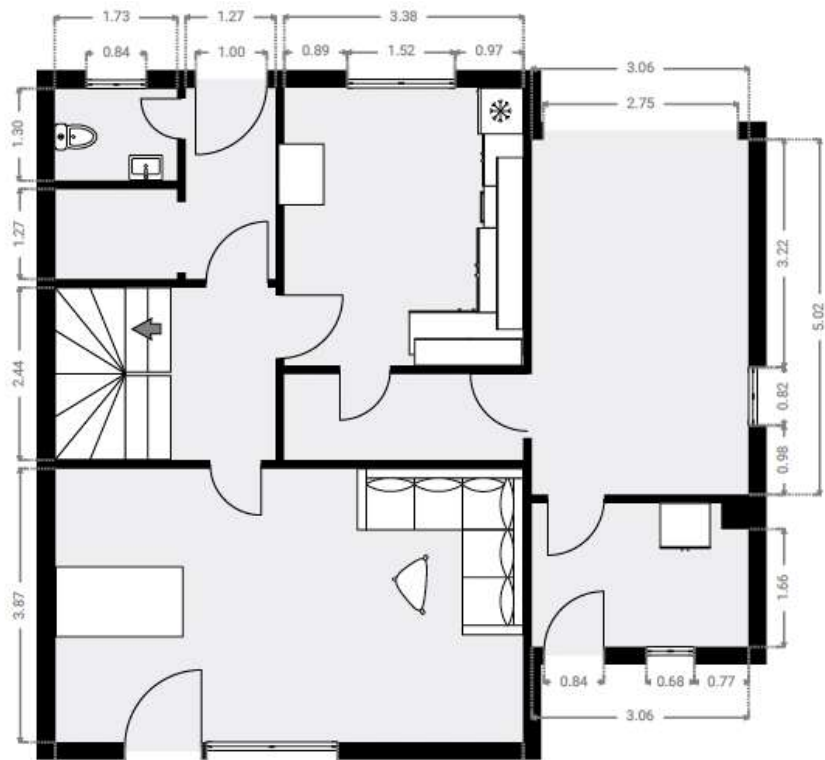
Ein deutlich geringerer Kaufpreis, langfristige Planungssicherheit und mehr finanzieller Spielraum für Modernisierungen oder persönliche Wünsche.

Mehr dazu auf meiner Website:

<https://www.meerluft-immobilien.de/post/erbpacht-immobilie-kaufen>



GRUNDRISS



Kaufpreis

169.000,00 €

Courtage

3,57 % inkl. MwSt.

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.



Tageslicht satt und der Garten nur eine Tür entfernt.

Viel Licht, viel Ausblick. Ihr neues Wohnzimmer mit Gartenanschluss.

Hier beginnt Ihr Tag mit Sonnenlicht und endet mit dem Blick ins Grüne. Das Wohnzimmer öffnet sich mit großen Fensterflächen zur Terrasse und bringt den Garten direkt ins Haus – für echte Wohlfühlmomente, drinnen wie draußen.



Elegant nach oben.
Die Treppe zum privaten Rückzugsort

Alles am Platz – direkt beim Heimkommen.

Direkt im Eingangsbereich befindet sich dieser praktische Abstellraum, der sich ideal als Garderobe nutzen lässt. Jacken, Schuhe oder Taschen finden hier ihren festen Platz – für einen aufgeräumten Flur und einen entspannten Empfang.



EIN GÄSTE-WC, DAS SEINEN NAMEN VERDIENT!

Direkt neben dem Eingang gelegen, bietet dieses helle Gäste-WC maximalen Komfort und durchdachte Funktionalität.





Viel Platz, viele Möglichkeiten – eine Küche fürs Leben.

Die Küche ist das Herzstück vieler Häuser – und genau das könnte sie auch hier für Sie werden. Mit ausreichend Platz für mehr als sechs Personen lädt sie nicht nur zum Kochen, sondern auch zum gemeinsamen Essen, Reden oder einfach Zusammensein ein. Die vorhandene Einbauküche ist gepflegt, funktionstüchtig und bietet durch zahlreiche Schränke und Auszüge viel Stauraum. Trotz ihres Alters ist sie in gutem Zustand – eine solide Basis, die nicht zwingend sofort ersetzt werden muss, sondern direkt einsatzbereit ist.





Zwei Räume, viele Möglichkeiten – ganz nach Ihrem Bedarf.

Beide Zimmer im Obergeschoss überzeugen durch eine angenehme Größe, viel Tageslicht und eine flexible Nutzungsmöglichkeit. Mit ihren leichten Dachschrägen wirken sie gemütlich, bleiben dabei aber gut möblierbar – perfekt für Kinder, Gäste oder auch ein ruhiges Homeoffice. Die Fenster sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre und machen die Räume vielseitig einsetzbar – ganz nach Ihrem Bedarf. Ob Rückzugsort, Spielbereich oder Arbeitsraum: Hier finden Sie genau den Platz, den Ihr Alltag verlangt – funktional, wohnlich und mit Potenzial.



Licht von oben – kompakt, charmant, vielseitig.

Klein, aber voller Möglichkeiten: Der sanfte Lichteinfall von oben verleiht dem Raum eine besondere Stimmung. Ob als ruhiger Lesebereich, kleines Büro oder persönlicher Lieblingsplatz – dieser Raum lässt sich ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten.



Ein Aufstieg, der sich lohnt – willkommen im zusätzlichen Lebensraum.

Die moderne Treppe führt in einen ausgebauten Dachboden, der dem Haus zusätzlichen Raum für Ihre Ideen bietet – ob als Arbeitszimmer, Hobbybereich oder Rückzugsort. Großzügig geschnitten und dank Dachfenster angenehm hell, wird dieser Bereich schnell zu einem festen Teil des Alltags – nicht nur ein Extra, sondern echter Lebensraum.

Raumwunder unterm Dach modern, offen, lichtdurchflutet.

Der neu ausgebaut Dachboden ist das absolute Highlight dieses Hauses. Mit modernen, glatten Wandflächen und klarer Linienführung wirkt der Raum nicht nur großzügig, sondern auch hochwertig und zeitgemäß. Gleich fünf Fenster lassen reichlich Tageslicht herein und schaffen eine besonders freundliche, offene Atmosphäre – zu jeder Tageszeit. Die Raumwirkung ist beeindruckend und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten: Ob als lichtdurchflutetes Homeoffice, kreatives Studio, Schlafzimmer oder Rückzugsort – dieser Dachboden ist weit mehr als nur ein zusätzlicher Raum. Er ist ein echtes Raumwunder, das Wohnen auf eine neue Ebene bringt.



EHRlich. KUNDENORIENTIERT.



Ein Bad mit Potenzial – groß, hell, gestaltbar.

Das großzügige Badezimmer punktet mit viel Platz, einem praktischen Grundriss sowie Dusche, Badewanne und einem großen Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt. Die bestehende Ausstattung ist gepflegt und funktional – wer sich ein modernes Design wünscht, findet hier die perfekte Basis zur Neugestaltung.



Ein Bad mit Potenzial – groß, hell, gestaltbar.



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

Die Garage bietet weit mehr als nur Platz für Ihr Fahrzeug. Direkt über einen Zwischenraum in der Küche begehbar, erreichen Sie Ihr Auto bequem und trocken, ohne das Haus verlassen zu müssen. Dank eines Fensters und einer zusätzlichen Tür wird der Raum mit Tageslicht geflutet und wirkt hell und einladend. für PKW, Fahrräder oder zusätzlichen Stauraum – hier haben Sie mehr Platz für Ihre Sachen.



Ordnung, Licht, Stauraum – der unterschätzte Lieblingsraum.

Der Hauswirtschaftsraum ist mehr als nur funktional: Durch das 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 Wohnzimmer direkt ins Grüne – Willkommen im Garten.

Der Garten ist direkt vom Wohnzimmer oder dem Hauswirtschaftsraum aus erreichbar und lädt mit seiner ruhigen Atmosphäre zum Verweilen ein. Eine Vielzahl an Pflanzen, kleinen Bäumen und sogar ein eigenes Gemüsebeet machen ihn zu einem liebevoll gepflegten Rückzugsort. Ein Gartenschuppen bietet praktischen Stauraum für Geräte, Werkzeuge oder Fahrräder.



Was von oben begeistert, wird unten zum Lebensmittelpunkt.

Ein Blick von oben zeigt: Dieses Zuhause vereint Ruhe, Raum und eine charmante Umgebung. Das gepflegte Grundstück, eingebettet in grünes Wohnumfeld, bietet Privatsphäre und Platz für all das, was das Leben braucht. Doch der eigentliche Wert zeigt sich beim genaueren Hinsehen – in der durchdachten Aufteilung, dem hellen Dachgeschoss, dem vielseitigen Garten und der praktischen Ausstattung. Ein Haus, das zuverlässig ist, einladend wirkt und den idealen Rahmen für den Alltag bietet. Hier entsteht Lebensqualität – mit Platz für Entwicklung, Gemeinschaft und persönliche Träume.

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

