

AUF DIE LAGE KOMMT ES AN!

EIN LEBEN IN NORDENHAM



Einfamilienhaus • Mittelweg 47 • 26954 Nordenham

INHALT

Daten im Überblick.....

3

Beschreibung.....

4

Lage.....

4

Ausstattung.....

5

Sonstige Angaben.....

6

Grundriss.....

7

Bildergalerie.....

8

Kontakt.....

16



DATEN IM ÜBERBLICK

Objektart	Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus		
Baujahr	1926		
Wohnfläche	ca. 125 m²		
Grundstücksgröße	ca. 970 m²		
Anzahl Zimmer	6		
Badezimmer	2 (EG. Badewanne / OG. Dusche)		
Keller	Kleiner Keller unter Anbau	Verfügbar ab	ab sofort
Heizungsart	Gasheizung		
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor	Provision	3,57 % inkl. Mwst.
KFZ Stellplätze	Garage und 2 Stellplätze	Kaufpreis	189.000 €

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:

YouTube

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

BESCHREIBUNG

Dieses Haus vereint vieles, was heute nur noch selten zusammenkommt: viele Räume, erhaltene Originaldetails, viel Licht und die Möglichkeit, die Nutzung den eigenen Bedürfnissen anzupassen. Ob als klassisches Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus oder mit zwei getrennten Wohnbereichen – die vorhandene Raumaufteilung lässt unterschiedliche Konzepte zu.

Bereits beim Betreten fallen die originale Holztreppe, die historischen Türen und die großzügigen Fensterflächen auf. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich mehrere nahezu gleich große Zimmer mit Blick in den gewachse-

ZENTRAL GELEGEN, GEPFLEGT UND BEREIT FÜR DEN NÄCHSTEN SCHRITT – WILLKOMMEN IN DIESEM HAUS AUS DEM JAHR 1926!

nen Gartenbestand. Ergänzt wird dies durch zwei Küchen, mehrere Bäder, einen vollständigen Keller, eine Garage sowie eine lange Auffahrt.

Viele der ursprünglichen Elemente des Hauses sind bis heute erhalten geblieben und wurden nicht durch moderne Standardlösungen ersetzt. Dadurch besitzt das Haus einen eigenständigen Charakter und eine Atmosphäre, die sich durch alle Etagen zieht. Gleichzeitig bieten die Größe des Hauses und die vorhandenen Räume genügend Spielraum, um einzelne Bereiche an die eigenen Vorstellungen anzupassen.

AUF DIE LAGE

KOMMT ES AN

EIN LEBEN AM DEICH.



LAGE

Die Immobilie befindet sich im Mittelweg in Nordenham – einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und vermittelt ein familienfreundliches sowie entspanntes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Nordenhamer Innenstadt mit weiteren Geschäften, Cafés und Restaurants liegt nur unweit entfernt.

Der Bahnhof Nordenham sowie mehrere Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Bremerhaven, Bremen und Oldenburg. Darüber hinaus sind die Bundesstraße B212 und der Wesertunnel schnell erreichbar.

AUSSTATTUNG

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

WOHNEN & KOMFORT:

- Helle Räume mit funktionaler Aufteilung
- Großes Grundstück
- Zwei Badezimmer mit Badewanne sowie eines mit Dusche im OG.
- Separates Gäste WC

TECHNIK & ENERGIE

- Gaszentralheizung
- Energieverbrauchsausweis liegt zur Besichtigung vor

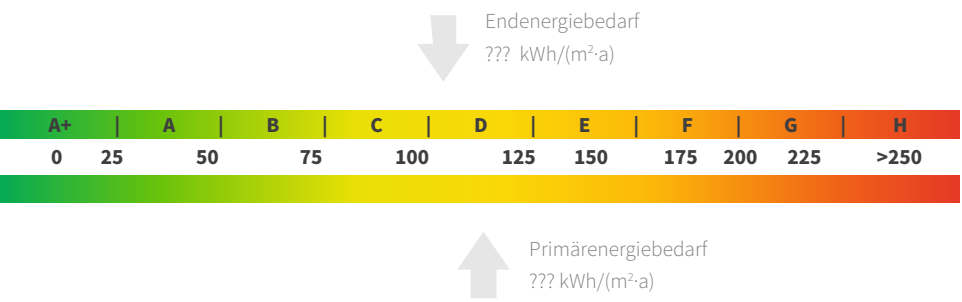
FLEXIBILITÄT & FUNKTION

- Praktischer Grundriss
- Garage
- Stellfläche für bis zu 2 Fahrzeuge

GRUNDSTÜCK & AUSSENBEREICH

- Ca. 970 m² Grundstücksfläche
- Gartenhaus, Werkstattraum
- Pflegeleichter Garten mit Platz für Freizeit und Erholung

ENERGIEBEDARF:



Drei großzügige Zimmer im Erdgeschoss

Die drei Räume im Erdgeschoss präsentieren sich nahezu gleich groß und überzeugen durch ihre großzügigen Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Dank des schönen Blicks ins Grüne eröffnen sich aus jedem Zimmer reizvolle Ausblicke auf den gewachsenen Baumbestand des Grundstücks. Die Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer – und schaffen durch ihre angenehme Größe und den natürlichen Lichteinfall ein besonders wohnliches Ambiente.



Gäste WC und Badezimmer im Erdgeschoss

Bereits im Eingangsbereich befindet sich ein separates Gäste-WC mit großem Fenster, das angenehm belichtet wird und zusätzlichen Komfort für Besucher bietet.

Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Fenster. Der helle Raum bietet ausreichend Platz und überzeugt durch seine funktionale Ausstattung sowie die gute Belichtung mit Tageslicht.

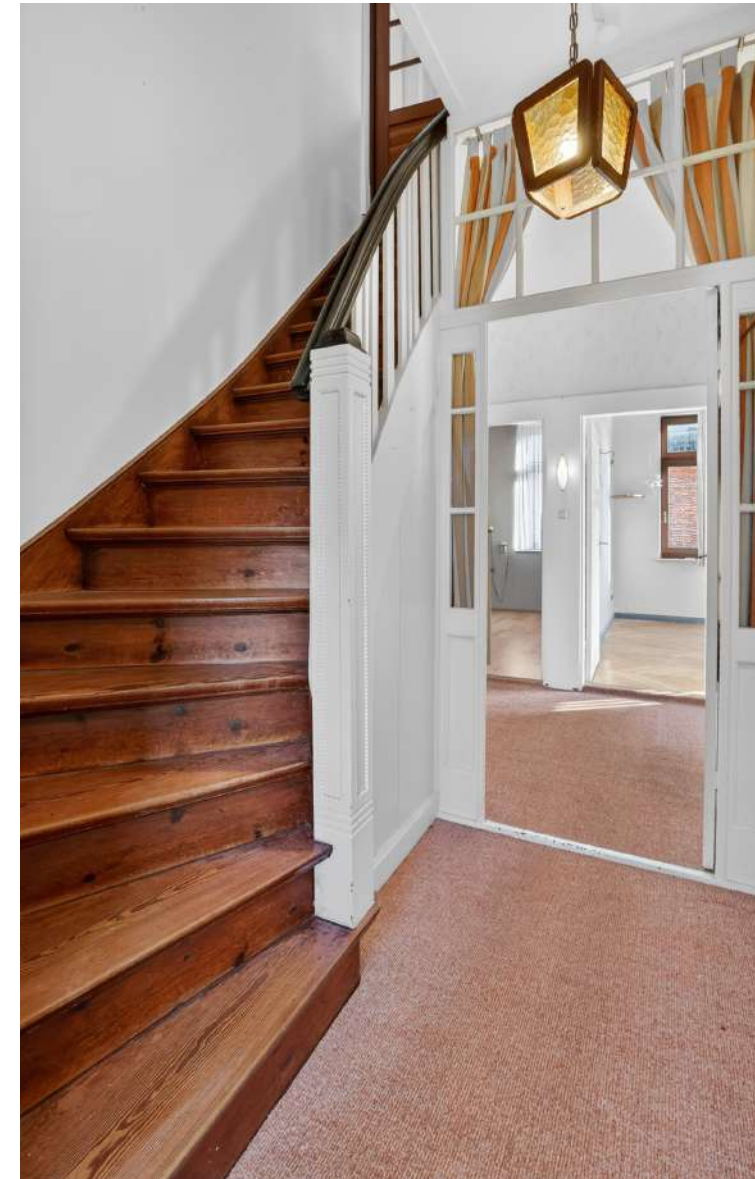




Im Obergeschoss befindet sich derzeit eine separate Küche mit ausreichend Platz für eine vollständige Küchenzeile sowie einen kleinen Essbereich am Fenster. Durch das große Fenster fällt viel Tageslicht in den Raum, gleichzeitig besteht ein freier Blick in den Garten und auf den gewachsenen Baumbestand des Grundstücks. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet genügend Stauraum sowie Arbeitsfläche.

Da sich im Erdgeschoss beziehungsweise Untergeschoss bereits eine weitere Küche befindet, ist dieser Raum nicht zwingend als zweite Küche erforderlich. Die vorhandenen Anschlüsse können bestehen bleiben oder die Küche kann entfernt werden. Dadurch entsteht ohne größeren baulichen Aufwand ein zusätzliches Zimmer, das sich aufgrund seiner Größe und Belichtung gut als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignet.

Die Immobilie bietet damit zwei denkbare Nutzungsmöglichkeiten: Sie kann weiterhin als Einfamilienhaus mit zusätzlichem Raumangebot genutzt werden, beispielsweise mit einem Büro oder weiteren Schlafzimmer im Obergeschoss. Ebenso ist die Nutzung als Zweifamilienhaus möglich, da durch die vorhandene zweite Küche zwei voneinander getrennte Wohnbereiche geschaffen werden können. Dies eignet sich beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder oder eine teilweise Vermietung.



Historischer Eingangsbereich mit Originaltreppe und Holztüren

Bereits der Eingangsbereich vermittelt den ursprünglichen Charakter des Hauses. Die erhaltene Holztreppe mit geschwungenem Handlauf, die historischen Kassetentüren und die verglasten Elemente spiegeln die Entstehungszeit des Hauses wider und prägen den besonderen Eindruck der Immobilie. Viele originale Details wurden bewahrt und verleihen dem Haus eine authentische Atmosphäre, die heute nur noch selten zu finden ist.

Drei helle Zimmer im Obergeschoss mit Blick ins Grüne

Im Obergeschoss befinden sich drei nahezu gleich große Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Alle Räume verfügen über Fenster mit Blick auf die alten Bäume des Grundstücks. Dadurch entsteht in jedem Zimmer eine helle und ruhige Atmosphäre mit viel Tageslicht. Je nach Jahreszeit verändert sich der Blick ins Grüne – vom frischen Austrieb im Frühjahr bis zu den farbigen Blättern im Herbst.

Durch die ähnliche Größe der Räume lässt sich das Obergeschoss unterschiedlich aufteilen. Denkbar sind beispielsweise zwei Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer oder mehrere Kinderzimmer. Die Fenster liegen so, dass keiner der Räume dunkel wirkt. Auch unter den Dachschrägen bleibt ausreichend Stellfläche für Schränke oder weitere Möbel erhalten.



Modernisiertes Badezimmer im Obergeschoss

Im Obergeschoss befindet sich ein bereits modernisiertes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Durch die große Fensterfront ist der Raum ausgesprochen hell und gut belichtet. Die helle Gestaltung und die klare Aufteilung machen das Bad besonders angenehm für die tägliche Nutzung.

Da sich im Erdgeschoss beziehungsweise Untergeschoss bereits ein weiteres, größeres Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie zusätzlich ein separates Gäste-WC befindet, kann das Bad im Obergeschoss als eigener Rückzugsort genutzt werden. In Verbindung mit den Schlafzimmern auf dieser Etage entsteht so ein eigenständiger Bereich, der sich besonders für Eltern, ältere Kinder oder Gäste eignet. Dadurch sind die Badezimmer im Haus sinnvoll aufgeteilt und entlasten sich im Alltag gegenseitig.





Großes Grundstück mit Gartenhaus und zusätzlichem Nebengebäude

Das rund 970 m² große Grundstück bietet viel Platz und ist überwiegend als große Rasen- und Gartenfläche angelegt. Der Garten erstreckt sich weit hinter das Haus und wird von altem Baumbestand, Beeten und Wegen gegliedert. Dadurch entsteht ausreichend Raum zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Aufenthalt im Freien.

Am Ende des Grundstücks befindet sich ein Gartenhaus mit Blick zurück auf das Haus und den gesamten Garten. Es eignet sich als Rückzugsort, Sitzplatz oder zusätzlicher Stauraum. Direkt am Haus befindet sich außerdem ein kleiner Anbau, der sich gut als Gerätehaus, Werkstatt oder Hobbyraum nutzen lässt. Dadurch stehen neben dem eigentlichen Wohnhaus weitere praktische Nutzflächen auf dem Grundstück zur Verfügung.

Vollunterkellerung mit viel Nutzfläche sowie Garage und Auffahrt

Das Haus ist vollständig unterkellert. Durch die vorhandenen Fenster wirken die Kellerräume deutlich heller als bei vielen vergleichbaren Häusern und lassen sich gut nutzen. Im Untergeschoss befindet sich ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner, die Haustechnik sowie zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten. Auch größere Gegenstände, Vorräte oder Hobby- und Werkstattbereiche finden hier problemlos Platz.

Vor dem Haus befindet sich eine lange gepflasterte Auffahrt, auf der mehrere Fahrzeuge hintereinander abgestellt werden können. Ergänzt wird dies durch eine Garage am Ende der Zufahrt. Von hier aus besteht außerdem ein direkter Zugang in den Garten beziehungsweise auf das Grundstück, sodass sich Einkäufe, Fahrräder oder Gartengeräte bequem erreichen und verstauen lassen.



Man sieht es diesem Haus nicht auf den ersten Blick an. Und vielleicht ist genau das sein größter Vorteil. Denn hinter der Fassade – ruhig, zurückhaltend, aus früheren Zeiten – verbirgt sich nicht irgendein Grundstück in Nordenham, sondern eines der seltensten und wertvollsten in dieser Lage.

Ja, das Haus ist älter. Die Ausstattung stammt aus einer Zeit, in der man Eiche rustikal schätzte, Teppiche mit Sorgfalt verlegte und Raumaufteilungen nach anderen Bedürfnissen plante. Aber wer deshalb vorschnell urteilt, verpasst, wofür es hier wirklich geht: **um Potenzial. Um Substanz. Um einen Ort, der Möglichkeiten schafft.**

Denn dieses Haus steht nicht irgendwo – es steht im Mittelweg in Nordenham. Ein offener Blick über in Garten, kein einziges liebevoll bepflanzt und nur Himmel und Weite in Sicht.

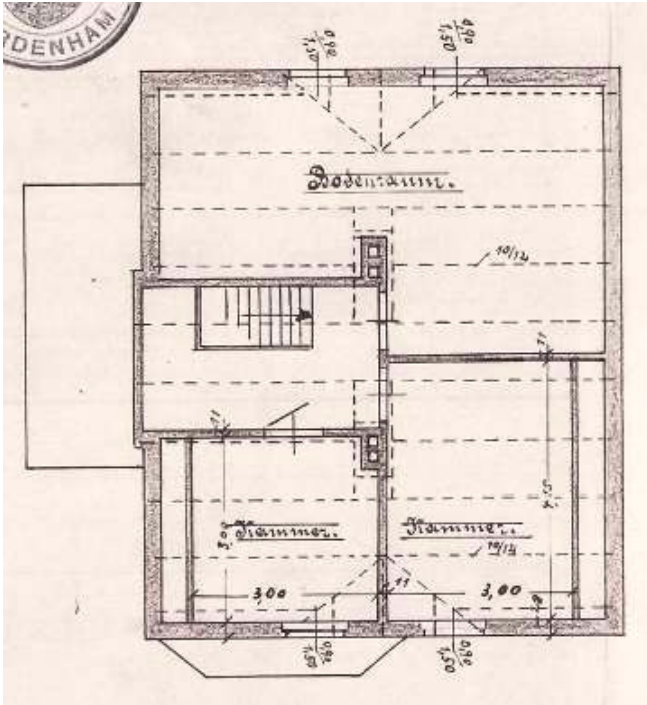
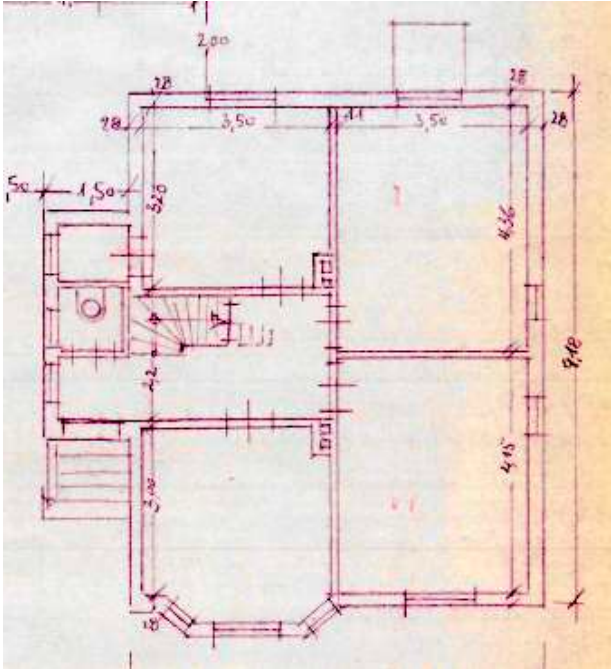
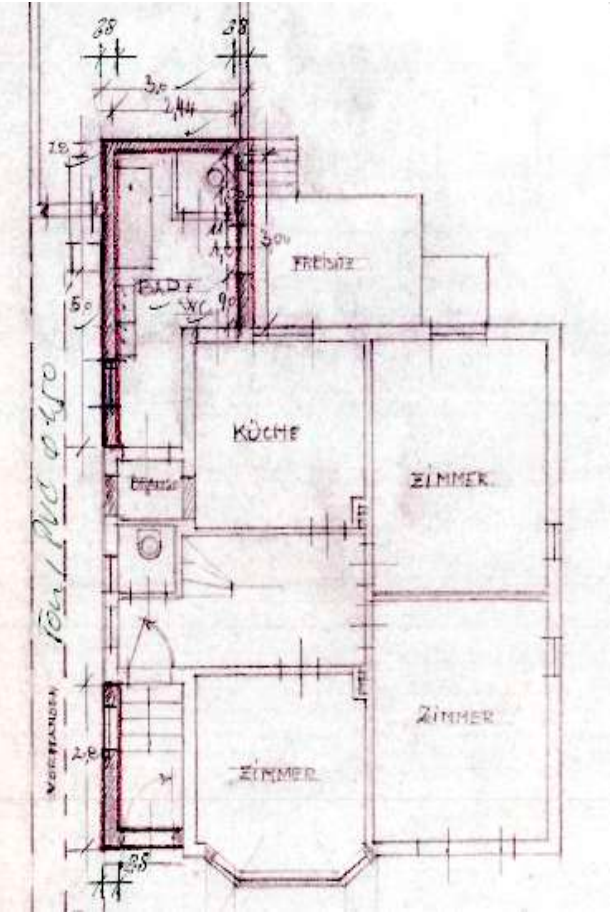
Das großzügige Grundstück mit seinen über ca. 970 m² ist mehr als ein Rahmen – es ist die Bühne für neue Lebensmodelle: Für Familien, die mit ihren Kindern im Grünen groß werden wollen. Für Paare, die endlich Platz zum Atmen suchen. Oder für Bauherren, die das Besondere nicht im Neubaugebiet, sondern im gewachsenen Ortskern finden wollen.

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!



GRUNDRISS



Kaufpreis	189.000,00 €
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.

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

