

WARUM NEU BAUEN?

DIESES HAUS STEHT SCHON.



Einfamilienhaus • Paracelsusstr. 36 , 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	Solarthermie	vorhanden
Baujahr	2018	Küche	optional für 14.900 €
Wohnfläche	ca. 167 m²	Carport mit Geräteraum	Auf Fundament inkl. Strom
Nutzfläche	ca. 61 m²	KFZ Stellplatz	Carport f. 2 Fahrzeuge
Grundstücksgröße	ca. 737 m²	Wallbox	vorhanden
Anzahl Zimmer	6	Energieausweis	A 30,9 kWh / (m² a)
Badezimmer	2 (Dusche u. Badewanne)	Verfügbar ab	Vorraussichtlich ab
Keller	ohne Keller	Provision	3,57 % inkl. Mwst.
Heizungsart	Gasheizung / Solarthermie	Kaufpreis	549.000 €
Heizung	Fußbodenheizung		
PV Anlage	11 kWp / 10 kW Speicher		

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.instagram.com/p/Dc1Vl9btu1l/>

BESCHREIBUNG

Es gibt Häuser, die man besichtigt. Und es gibt Häuser, bei denen man bereits nach wenigen Augenblicken beginnt, sich das eigene Leben darin vorzustellen. Dieses Zuhause in der Paracelsusstraße 36 in Nordenham gehört zur zweiten Kategorie.

Schon beim Betreten öffnet sich der Blick durch den großzügigen Wohn- und Essbereich bis hinaus in den eigenen Garten. Große Fensterflächen, eine offene Küche und die moderne, klare Gestaltung schaffen ein Wohngefühl, das Weite, Licht und Geborgenheit miteinander verbindet. Dabei wurde nicht nur Wert auf eine hochwertige Optik gelegt – viele Details zeigen, dass dieses Haus für den Alltag einer Familie gedacht wurde.

Und hinter dem Wohnbereich beginnt ein Teil des Hauses, der insbesondere in den wärmeren Monaten zum Mittelpunkt werden dürfte: der nahezu uneinsehbare Garten. Unterschiedliche Terrassen- und Aufenthaltsbereiche schaffen immer wieder neue Lieblingsplätze. Mal sitzt man geschützt hinter den Glas-Schiebeelementen, mal unter der elektrisch verstellbaren Pergola, mal am Pool und mal mit Familie und Freunden auf der außergewöhnlichen Holzterrasse über der Wasserfläche. Ein Garten, der sich weniger wie klassische Außenfläche und vielmehr wie eine Erweiterung

RUHIG GELEGEN, GEPFLEGT UND BEREIT FÜR DEN NÄCHSTEN SCHRITT – WILLKOMMEN IN DIESEM HAUS AUS DEM JAHR 2018!

des Wohnraums unter freiem Himmel anfühlt.

Auch im Inneren setzt sich diese Vielseitigkeit fort. Mehrere flexibel nutzbare Zimmer bieten Platz für Kinder, Gäste, Hobby oder Beruf. Hinzu kommt der separate Raum am Schlafzimmer, der heute als Homeoffice mit Blick in den Garten genutzt wird, sich aber ebenso hervorragend als Ankleide eignet. Selbst das Gäste-WC überrascht mit moderner Gestaltung und eigener Dusche.

NEUBAU ERLEBNIS

Und auch die Lage fügt sich in dieses Gesamtbild ein. Das Haus befindet sich in 26954 Nordenham, einer Stadt im Landkreis Wesermarsch am westlichen Ufer der Weser. Nordenham ist als Mittelzentrum ein wichtiger Standort der Region; über den Wesertunnel besteht zudem die Verbindung in Richtung Bremerhaven. Damit verbindet der Standort das Wohnen im eigenen, geschützten Rückzugsort mit den Angeboten und der Infrastruktur einer gewachsenen Stadt.

Dieses Haus möchte nicht auf einer einzigen Seite erklärt werden. Denn seine eigentliche Stärke liegt in der Summe vieler durchdachter Details und besonderer Plätze. Auf den folgenden Seiten laden wir Sie deshalb dazu ein, Raum für Raum zu entdecken, warum aus einer schönen Immobilie ziemlich schnell der Gedanke werden kann:

„Hier möchte ich wohnen.“

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 mit Terrasse
- 2 Bäder mit WC, Fenster, Dusche u. Badewanne (oben)
- Hochwertige Küche optional
- Vorratsraum direkt an d. Küche
- Bodentiefe Fenster

TECHNIK & ENERGIE

- Gaszentralheizung
- PV- Anlage m. 10 kW Speicher
- Solarthermie
- Wallbox

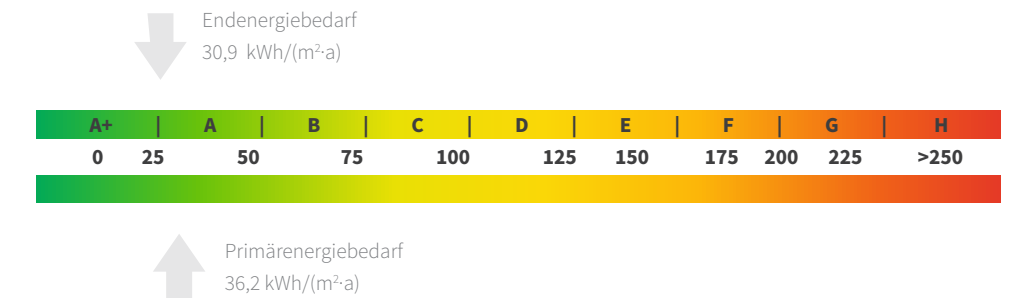
FLEXIBILITÄT & FUNKTION

- Praktischer Grundriss
- Stellfläche für 2 Fahrzeuge +
- HWR m. Tür zum Garten

GRUNDSTÜCK & AUSSENBEREICH

- Ca. 737 m² Grundstücksfläche
- Pergola m. elekt. Dachverstellung
- 2 Terrassen, eine davon mit Glas-schiebeelementen
- Geräteraum am Carport auf Fundament gebaut, mit Strom.
- Pflegeleichter Garten mit Platz für Freizeit und Erholung
- Ruhig gelegen

ENERGIEBEDARF:



Offen, hell und direkt ins Grüne

Der Eingangsbereich führt direkt in den großzügig gestalteten, offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche – das Herzstück des Hauses. Große, bodentiefe Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Räume. Gleichzeitig schaffen sie eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, denn sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse und in den Garten. Die offene Raumgestaltung verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem modernen Lebensmittelpunkt mit viel Platz für Familie und Gäste.





MODERNES DESIGN TRIFFT FAMILIENALLTAG

Offen, modern und kommunikativ

Die schwarze Küche fügt sich elegant in den offenen Wohnbereich ein. Großzügige Arbeitsflächen und die Kochinsel schaffen viel Platz zum gemeinsamen Kochen und für den täglichen Familienalltag.

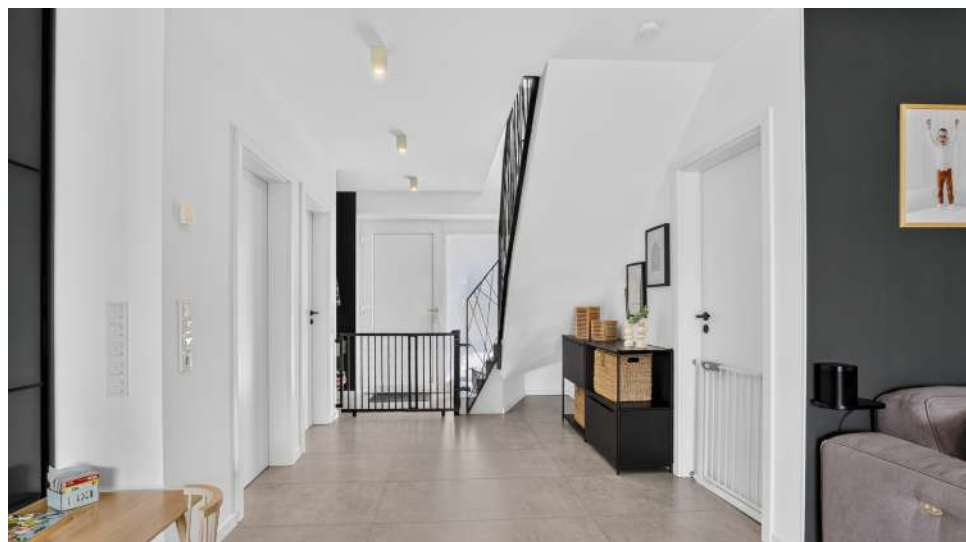
Die Kinder immer im Blick

Besonders praktisch: Vom Küchenfenster blicken Sie direkt in den eigenen Garten und auf den privaten Spielbereich. Während die Kinder draußen spielen, behalten Sie sie bequem im Blick.

Kochen wird hier zum Teil des Wohnens

Durch die offene Gestaltung bleiben Küche, Ess- und Wohnbereich miteinander verbunden – so sind Sie auch beim Kochen immer mitten im Familienleben.





HELL VERBUNDEN – VOM ERSTEN SCHRITT AN

Ein Eingangsbereich, der mehr als nur Flur ist.

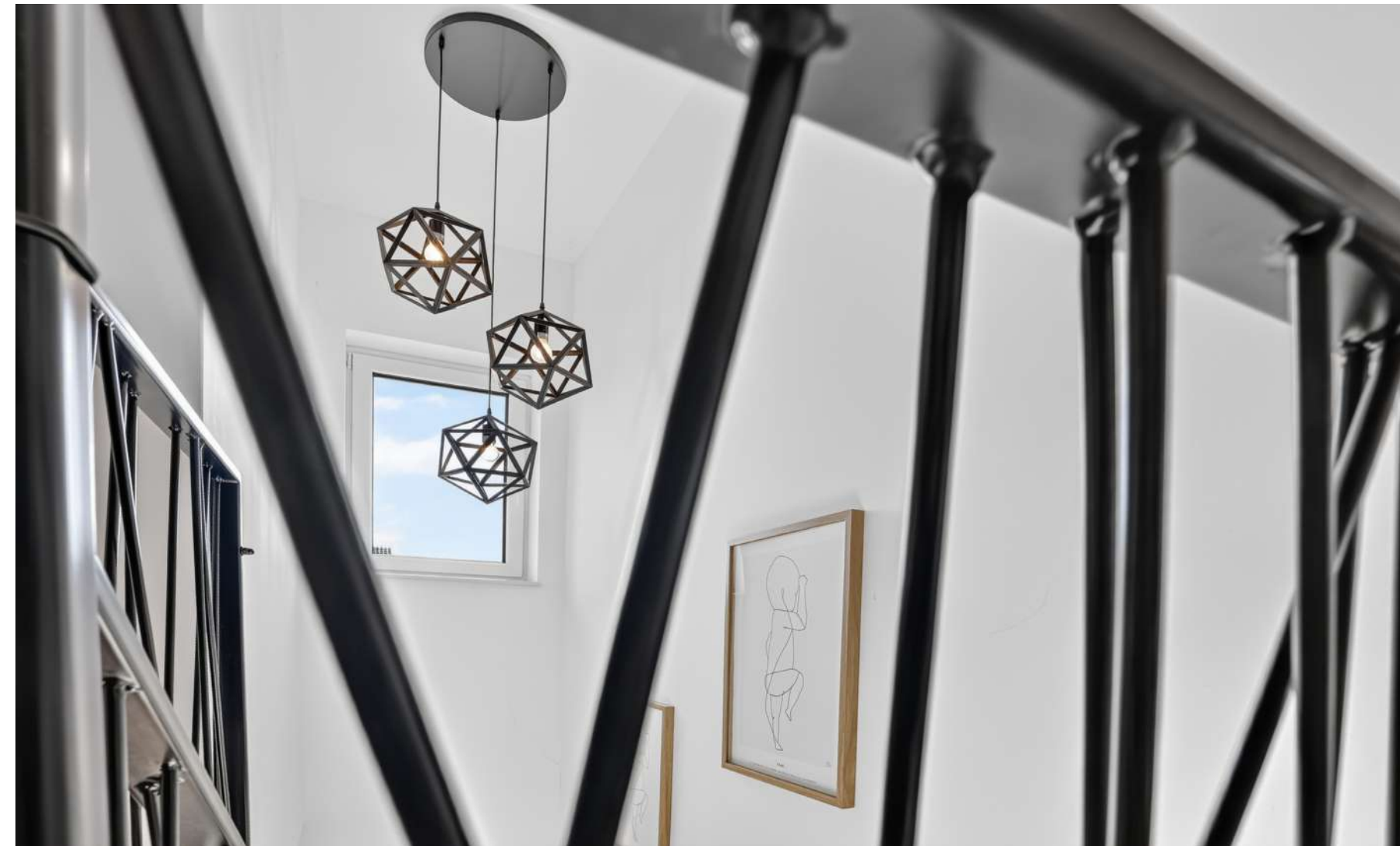
Schon beim Betreten zeigt sich die moderne, offene Gestaltung des Hauses. Große Fenster im Treppenbereich bringen viel Tageslicht bis in die Diele und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre über beide Etagen.

Kurze Wege, klare Struktur

Von hier aus erreichen Sie direkt Gäste-WC mit Dusche, HWR, den flexibel nutzbaren Spiel-, Büro- oder Hobbyraum sowie den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich.

Modern bis ins Detail

Das schwarze Treppengeländer, die moderne Beleuchtung und die klare Gestaltung greifen den Stil des Wohnbereichs auf – und machen bereits das Ankommen zu einem Teil des Wohngefühls.





EIN GÄSTE-WC/BAD, DAS SEINEN NAMEN VERDIENT HAT

Von Highlight zu Highlight

Schon wenige Schritte nach dem Betreten zeigt dieses Haus, dass selbst die Nebenräume mit Anspruch gestaltet wurden. Das Gäste-WC/Bad präsentiert sich modern, hochwertig und konsequent im Design des Hauses.

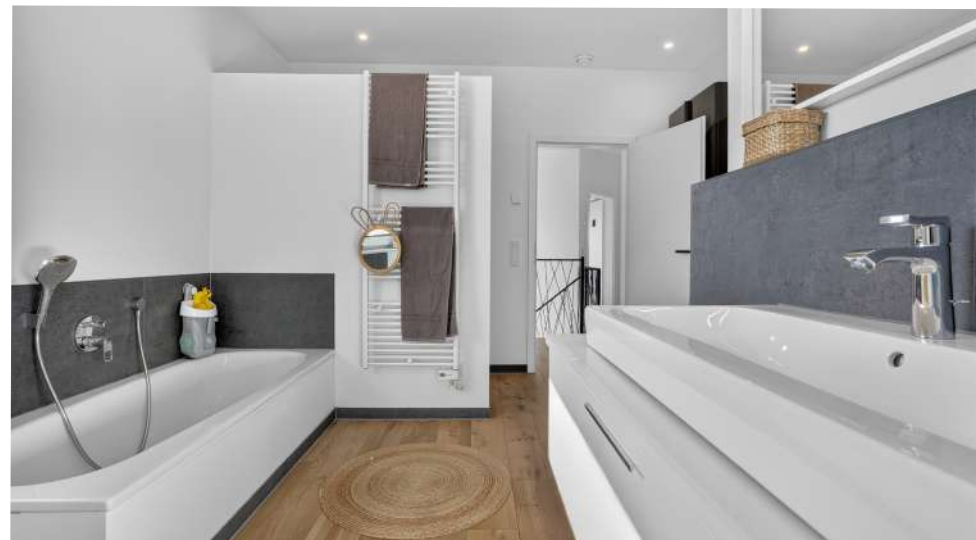
Mehr als nur ein Gäste-WC

Neben WC und Waschtisch verfügt der Raum über eine großzügige, bodengleiche Dusche. Klare Linien, moderne Details und Tageslicht schaffen dabei ein hochwertiges Gästebad.

Ein echter Mehrwert im Alltag

Ob für Besucher, die schnelle Dusche nach dem Sport oder als zusätzliche vollwertige Duschköglichkeit für die Familie – aus einem klassischen Gäste-WC wird ein Raum, der im Alltag tatsächlich mehr kann.





Entspannung, Ruhe, Erholung

Es gibt Tage, die viel von uns verlangen. Tage voller Termine, Entscheidungen und Eindrücke. Umso wertvoller ist es, ein Zuhause zu haben, das genau das zurückgibt, was im Alltag manchmal verloren geht – Ruhe, Entspannung und einen Moment nur für sich.

Dieses Badezimmer schafft genau diesen Ort. Die großzügige Badewanne lädt dazu ein, den Tag hinter sich zu lassen, warmes Wasser wirken zu lassen und für einen Augenblick einfach abzuschalten. Ein Raum, der nicht nur funktional ist, sondern bewusst dafür geschaffen wurde, neue Energie zu tanken.

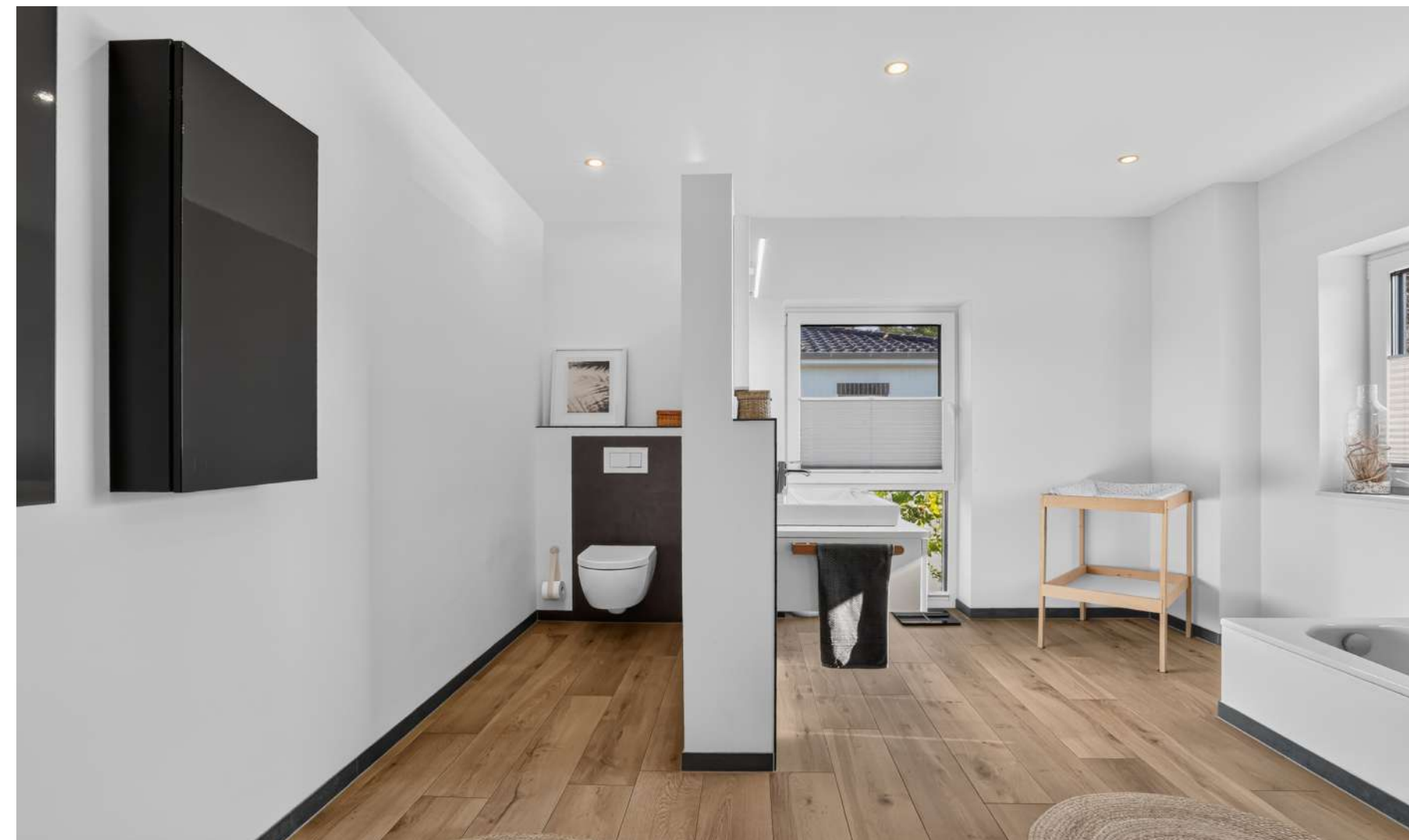


Das Hauptbad mit Dusche u. Badewanne

Das Hauptbad im Obergeschoss präsentiert sich modern, großzügig und komfortabel gestaltet. Hochwertige Fliesen in Holzoptik schaffen eine angenehme und zeitlose Atmosphäre.

Neben einer bodengleichen Dusche verfügt das Badezimmer auch über eine komfortable Badewanne, die zum Entspannen einlädt. Ein modernes Waschtischmöbel mit Stauraum sowie ein großes Fenster sorgen für eine helle Atmosphäre im Raum.

So vereint dieses Badezimmer Funktionalität und Wohlfühlcharakter und bietet ausreichend Platz für die täglichen Abläufe der ganzen Familie.



OFFENHEIT, DIE SICH ÜBER BEI- DE ETAGEN FORTSETZT

Modern nach oben

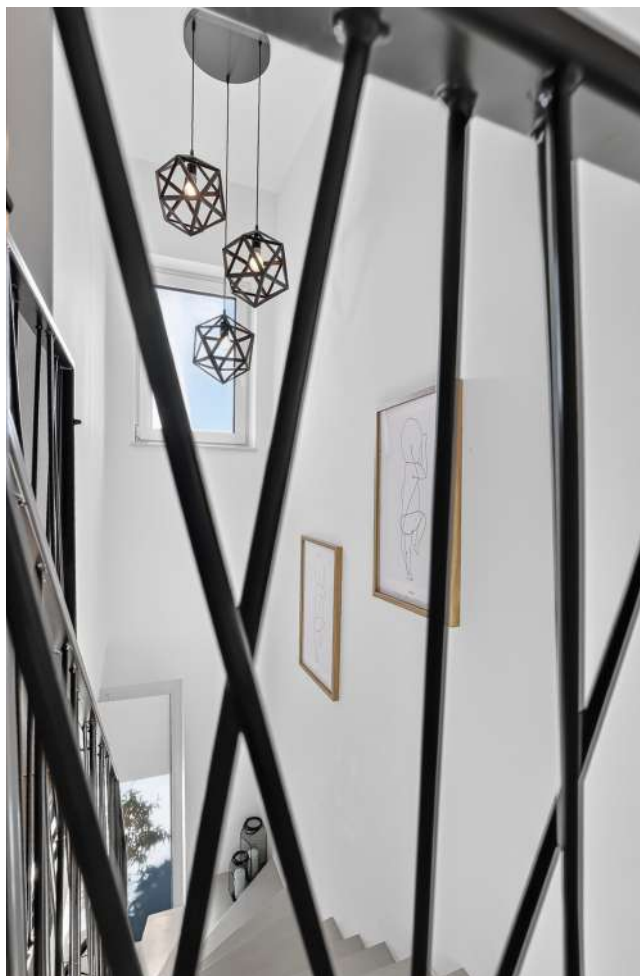
Die moderne Treppe verbindet Erd- und Obergeschoss und fügt sich mit ihrem schwarzen Geländer harmonisch in das klare Design des Hauses ein. Die geschlossene, durchgehende Geländerlösung sorgt dabei auch für ein familienfreundliches Gefühl.

Tageslicht bis ins Obergeschoss

Große Fenster im Treppenbereich lassen viel natürliches Licht herein und schaffen auch im oberen Flur eine helle, freundliche Atmosphäre.

Mehr als nur ein Durchgang

Der großzügige Flurbereich vermittelt Weite statt Enge. Schon beim Ankommen im Obergeschoss öffnet sich der Blick zu den angrenzenden Räumen – ein Wohngefühl, das selbst die Verbindungsflächen des Hauses besonders macht.



DREI ZIMMER – VIELE MÖGLICHKEITEN

Zwei großzügige Zimmer im Obergeschoss überzeugen durch bodentiefe Fenster, viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot ideal. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum – hier entstehen Freiräume, die sich flexibel an das Familienleben und neue Lebensphasen anpassen. So bleibt das Haus auch dann passend, wenn sich die Anforderungen seiner Bewohner mit den Jahren verändern. Gleichzeitig bietet die Aufteilung Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied, ohne das offene Wohngefühl des Hauses zu verlieren.





Gemütliches Schlafzimmer mit viel Tageslicht

Das Schlafzimmer im Obergeschoss überzeugt durch seine ruhige und angenehme Atmosphäre. Durch das große bodentiefe Fenster gelangt viel natürliches Licht in den Raum und sorgt für ein helles, freundliches Wohngefühl.

Der klare Grundriss und die geraden Wände machen den Raum besonders gut nutzbar und eröffnen vielfältige Möglichkeiten bei der Einrichtung. Ein großzügiges Doppelbett findet ebenso seinen Platz wie Kommoden, Kleiderschränke oder weitere persönliche Möbelstücke – ohne dass der Raum an Offenheit verliert.

Der helle Bodenbelag und die neutralen Wandfarben unterstreichen das moderne und zeitlose Erscheinungsbild. So entsteht ein Schlafzimmer, das viel Ruhe ausstrahlt und gleichzeitig genügend Freiraum bietet, um es ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.



EIN RAUM, DER SICH IHREM LEBEN ANPASST

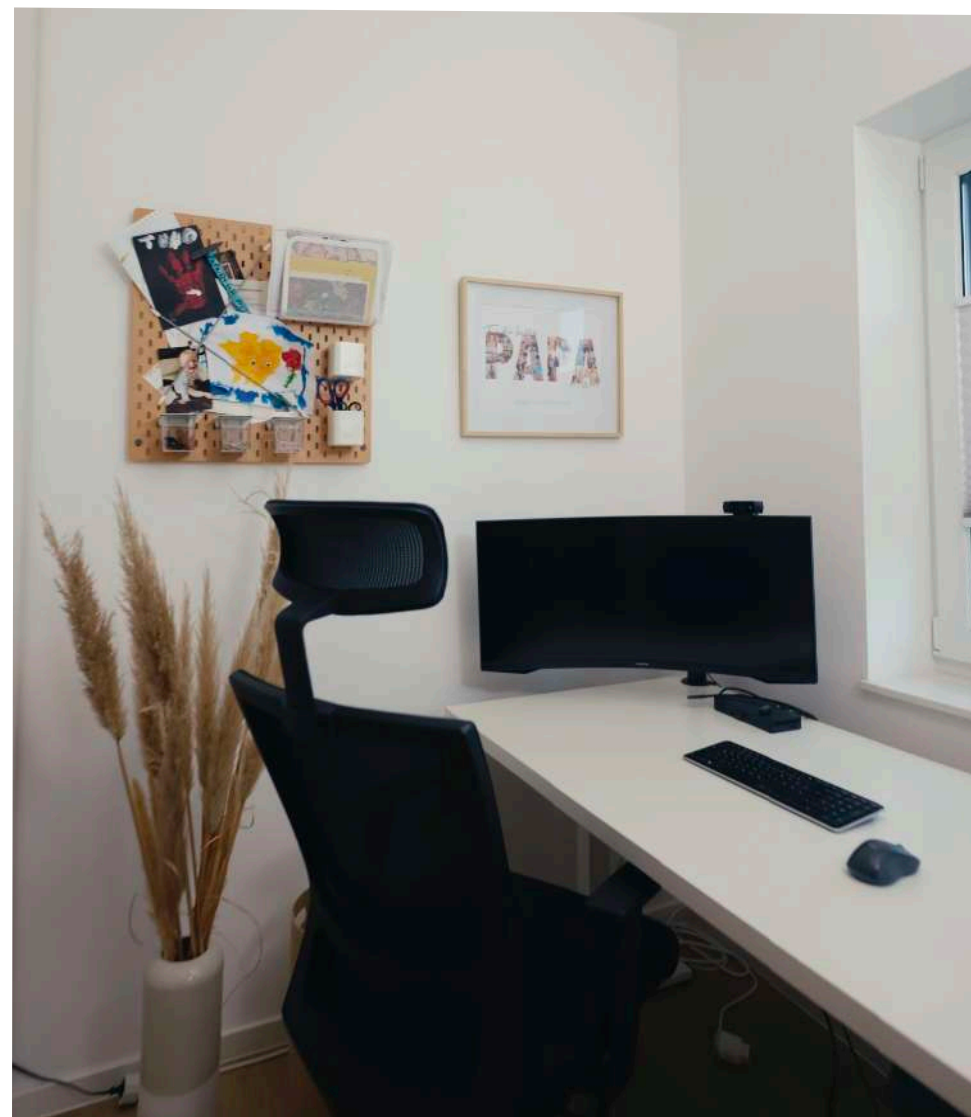
Direkt an das Schlafzimmer schließt sich ein separater zusätzlicher Raum an – ein Detail, das im Alltag einen echten Mehrwert bietet. Klassisch lässt er sich als begehbare Kleiderschrank nutzen und schafft damit Stauraum genau dort, wo man ihn benötigt.

Aktuell zeigt sich jedoch eine ebenso attraktive Möglichkeit:

als ruhiges Homeoffice mit Blick in den eigenen Garten. Die räumliche Trennung vom Wohnbereich schafft einen geschützten Arbeitsplatz für konzentriertes Arbeiten, ohne dafür eines der weiteren Zimmer des Hauses opfern zu müssen.

Ob Ankleide, Homeoffice oder persönliche Rückzugsecke

– dieser zusätzliche Raum gibt Ihnen die Freiheit, ihn genau so zu nutzen, wie es zu Ihrem Alltag passt. Und sollten sich die Anforderungen einmal ändern, verändert er sich einfach mit.





EIN GARTEN, DER PRIVATSPHÄRE ZUM LUXUS MACHT

Das liebevoll und hochwertig angelegte Grundstück bildet den privaten Rückzugsort des Hauses.

Blickdichte Hecken und eine durchdachte Bepflanzung schaffen Privatsphäre, während unterschiedliche Aufenthaltsbereiche dazu einladen, den Garten den ganzen Tag über neu zu genießen.



Ob entspannt unter der Pergola am Pool, auf der Terrasse direkt am Haus oder auf einem weiteren Sitzplatz mitten im Grünen – hier findet sich für jede Tageszeit der passende Lieblingsplatz.

Sonne genießen, Freunde empfangen, mit den Kindern im Garten sein oder einfach abschalten: Dieses Grundstück erweitert den Wohnraum nach draußen.

Ein Garten, der nicht nur schön aussieht, sondern echte Lebensqualität und Privatsphäre im eigenen Zuhause schafft.

WOHNEN AM WASSER – IM EIGENEN GARTEN

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Holzbrücke, die wie eine Terrasse über der Wasserfläche liegt.

Mit großem Esstisch wird sie zum außergewöhnlichen Treffpunkt für Familie und Freunde – umgeben von Grün und geschützt durch die Privatsphäre des eigenen Gartens.

Ein Platz für lange Sommerabende, gemeinsame Essen und das Gefühl, jeden Tag ein kleines Stück Urlaub zu Hause zu genießen.

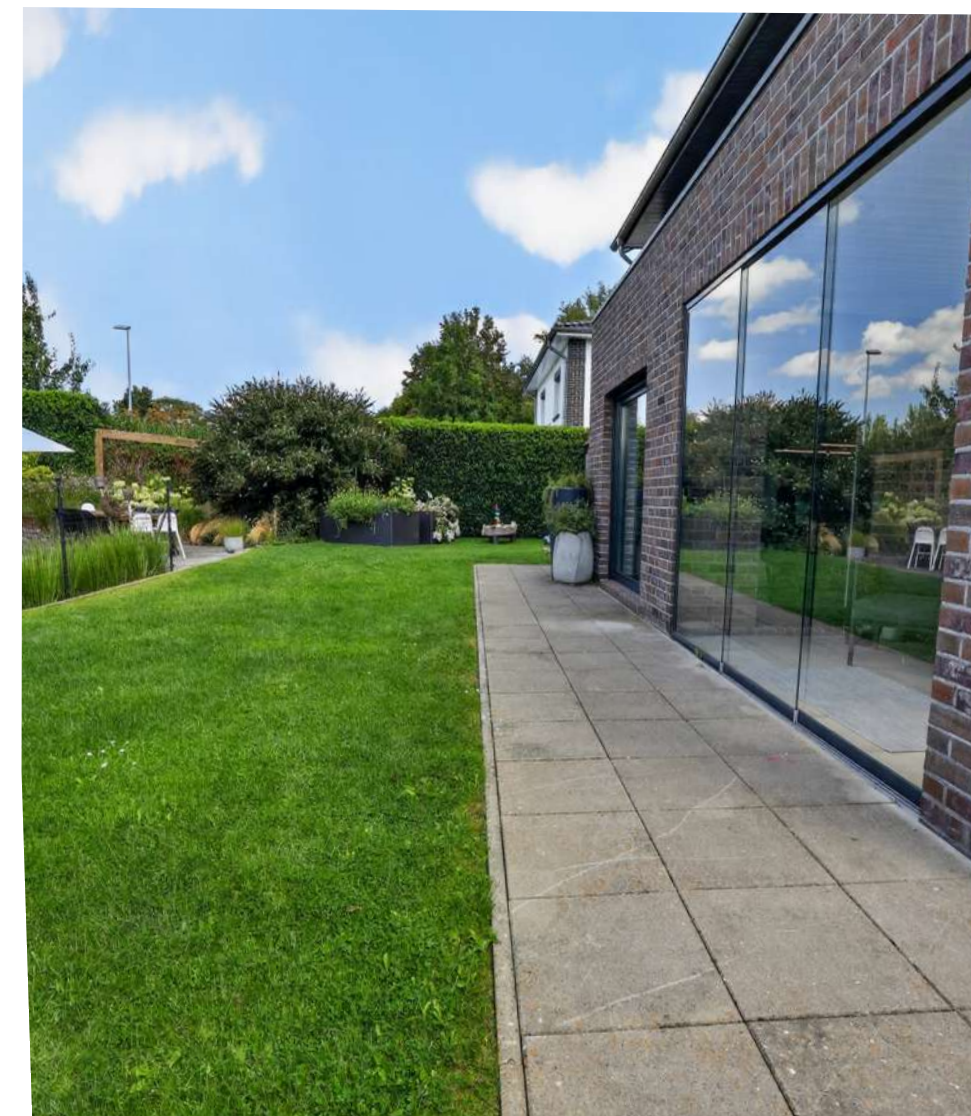
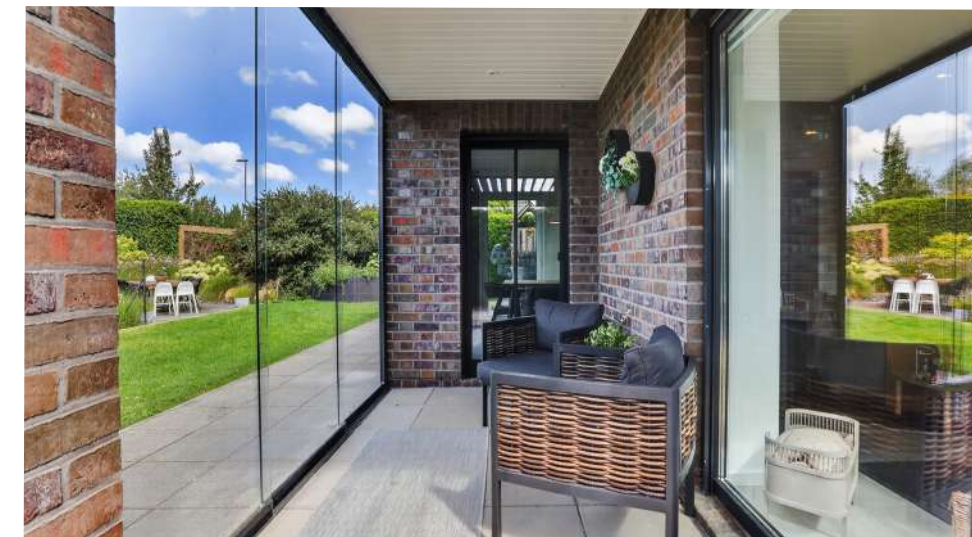




DRAUSSEN SITZEN – BEI FAST JEDEM WETTER

Direkt vom Wohn- und Essbereich öffnet sich ein überdachter Außenbereich mit großzügigen Glas-Schiebeelementen. Bei Wind oder Regen bleibt die Glasfront geschlossen und schafft einen geschützten Platz mit freiem Blick in den Garten.

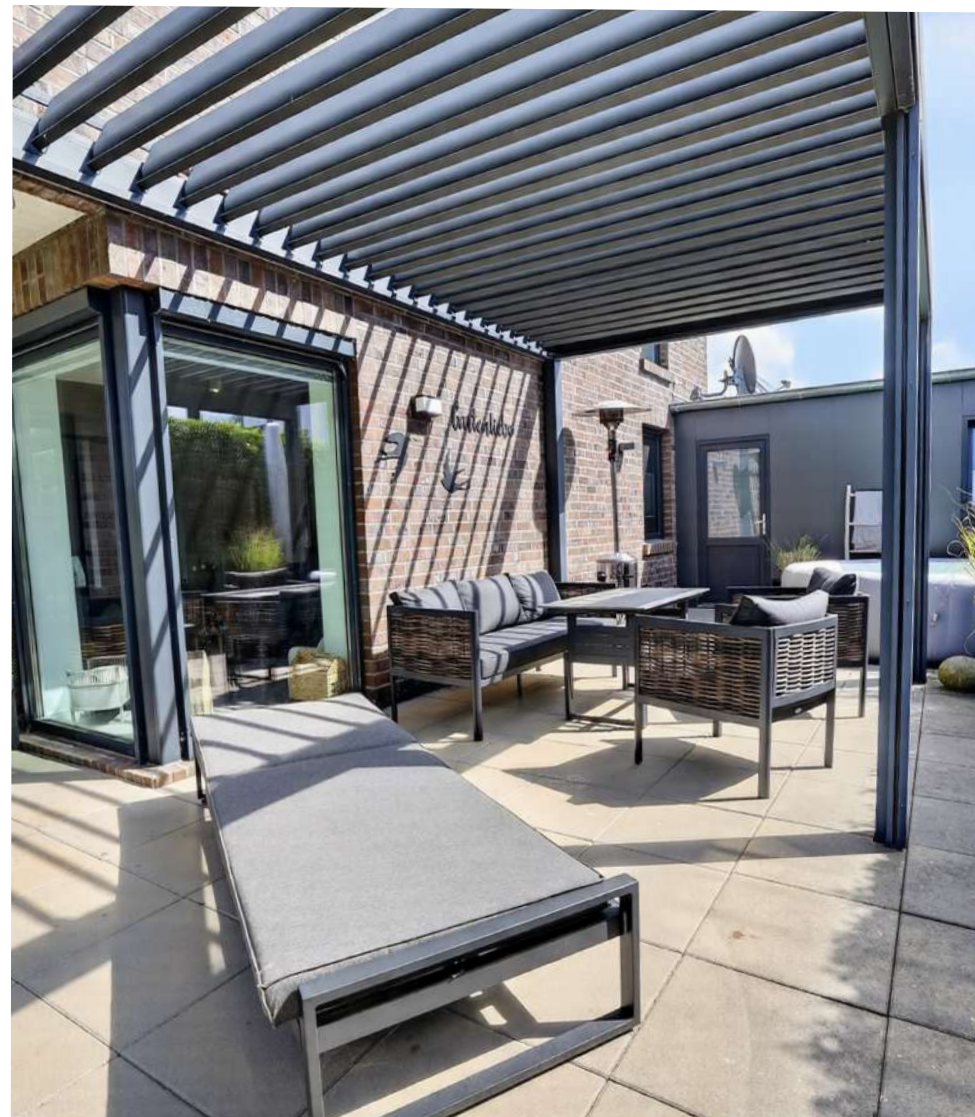
Scheint die Sonne, lassen sich die Elemente weit öffnen – und aus dem geschützten Rückzugsort wird im Handumdrehen eine offene Terrasse mitten im Grünen. So verlängert sich die Gartensaison und zugleich der Wohnbereich um einen besonderen Lieblingsplatz zwischen drinnen und draußen.



SONNE NACH WUNSCH

Direkt anschließend wartet der nächste Lieblingsplatz: Unter der elektrisch verstellbaren Pergola bestimmen Sie selbst, wie viel Sonne oder Schatten auf Ihre Terrasse fällt. Der großzügige Lounge-Bereich mit Pool schafft dabei echtes Urlaubsgefühl – geschützt vor fremden Blicken und mit freiem Blick in den eigenen Garten.

Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Stunden am Pool oder ein langer Sommerabend mit Freunden: Hier wird aus einer Terrasse **ein privater Rückzugsort für nahezu jede Tageszeit.**

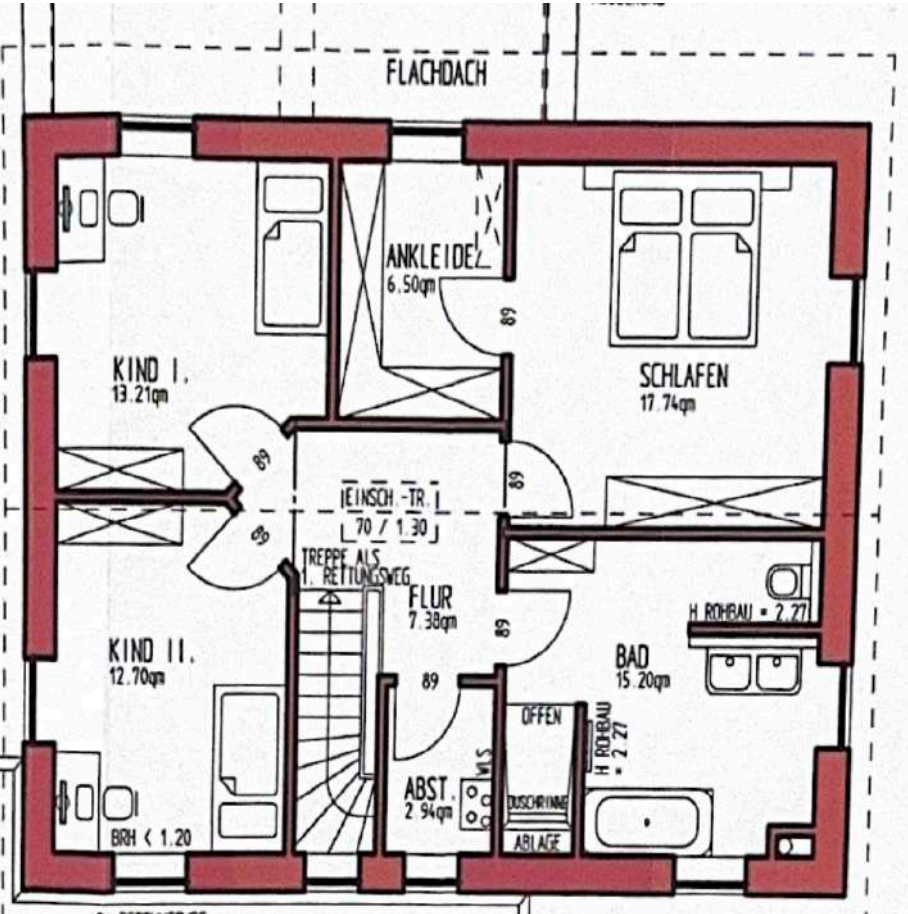




GRUNDRISS



Kaufpreis	549.000,00 €
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 Streitbelegungsverfahren 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

