



EIN ZUHAUSE DAS RUHE SCHENKT

GEPFLEGTER BUNGALOW IN BESONDERER LAGE AM DEICH



Einfamilienhaus / Bungalow • Wurpweg 27 , 26954 Nordenham Blexen

INHALT

Daten im Überblick.....3

Beschreibung.....4

Lage.....4

Ausstattung5

Sonstige Angaben.....6

Grundriss.....7

Bildergalerie.....8

Kontakt.....16



DATEN IM ÜBERBLICK

Objektart	Einfamilienhaus / Bungalow	Heizungsart	Gas (erneuert in ca. 2023)
Baujahr	1979	Energieausweis	E 152,6 kWh (m²*a)
Wohn-/ und Nutzfläche insg.	ca. 154 m²		
- Wohnfläche	ca. 119 m²	KFZ Stellplätze	Garage zzgl. 2-3 freie Stellplätze
- Nutzfläche	ca. 35 m²	Gartenhaus	aus Holz ca. 6m²
Grundstücksgröße	ca. 520 m²	Internet	Glasfaser
Anzahl Zimmer	4,5	Verfügbarkeit	ab sofort
Badezimmer	In 2024 renoviert + Gäste WC		
Keller	Kein Keller	Provision	3,57 % inkl. Mwst.
Bauart	Massiv	Kaufpreis	209.900 €

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/shorts/UtdwPHqV2Hg>

BESCHREIBUNG

RUHIG GELEGEN, GEPFLEGT UND BEREIT FÜR DEN NÄCHSTEN SCHRITT – WILLKOMMEN IN DIESEM HAUS AUS DEM JAHR 1979!

Es gibt Häuser, bei denen man schon beim Ankommen spürt, dass sie mehr bieten als nur vier Wände. Dieser gepflegte Bungalow im Nordenhamer Ortsteil Blexen ist genau so ein Ort: ruhig gelegen am Ende einer Sackgasse, umgeben von einer grünen Nachbarschaft und nur wenige Schritte vom Deich entfernt.

EBENERDIGES

WOHNEN

KOMFORTABEL ZUKUNFTSSICHER

Auf ca. 119 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einer außergewöhnlich angenehmen Wohnatmosphäre verbindet. Große Fensterflächen, helle Räume und der direkte Blick ins Grüne schaffen ein Gefühl von Offenheit und Geborgenheit.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse bildet den Mittelpunkt des Hauses – ein Ort für gemeinsame Momente, entspannte Abende und den Blick in den eigenen, geschützten Garten. Gleichzeitig sorgen praktische Details wie die Garage direkt am Haus, zusätzliche Abstellflächen, die erneuerte Gasheizung aus dem Jahr 2023 sowie das modernisierte Badezimmer für den Komfort, den man sich im Alltag wünscht.

Ob als neues Zuhause für Paare, eine kleine Familie oder für alle, die bewusst ebenerdig und ruhig wohnen möchten: Dieser Bungalow bietet die seltene Kombination aus Platz, Privatsphäre und einer Lage, in der Erholung direkt vor der Haustür beginnt.



LAGE

Die Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen und naturnahen Wohnlage im Nordenhamer Ortsteil Blexen. Am Ende einer Sackgasse gelegen, direkt in einem Wendehammer, genießen Sie hier ein außergewöhnlich angenehmes Wohnumfeld mit sehr wenig Verkehr und einem hohen Maß an Privatsphäre und Ruhe.

Die unmittelbare Nähe zum Deich prägt die besondere Atmosphäre dieser Lage: Spaziergänge an der frischen Nordseeluft, Fahrradtouren entlang der Weser und erholsame Momente in der Natur beginnen praktisch direkt vor der Haustür. Die grüne Umgebung und die Nähe zur Küstenlandschaft machen diesen Standort ideal für alle, die Ruhe suchen und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

AUSSTATTUNG

Die Ausstattung der Häuser überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und praktische Details für den Alltag.

WOHNEN & KOMFORT:

- 4,5 Helle Räume mit funktionaler Aufteilung
- Grundstück mit ca. 520 m²
- Barrierarmes Badezimmer in 2023 erneuert

TECHNIK & ENERGIE

- Gaszentralheizung erneuert in 2023
- Energieausweis E 152,6 kWh(m² *a)

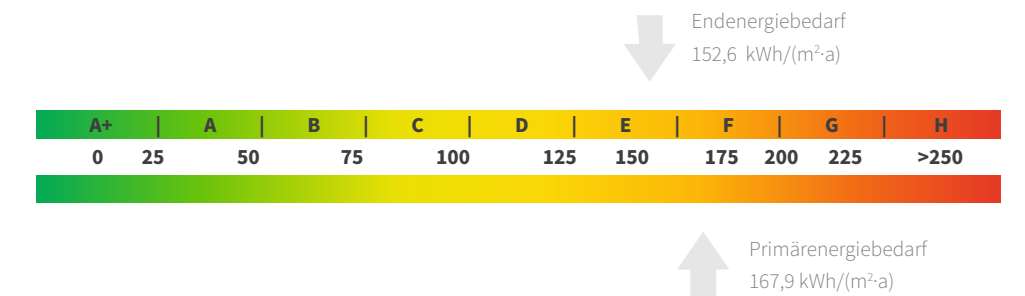
FLEXIBILITÄT & FUNKTION

- Praktischer Grundriss
- Garage mit elektrischen Tor
- Stellfläche für eine Vielzahl an Fahrzeugen

GRUNDSTÜCK & AUSSENBEREICH

- Ca. 520 m² Grundstücksfläche
- Terrasse
- Gartenhaus
- Pflegeleichter Garten

ENERGIEBEDARF:





Wohn- und Essbereich – großzügig, hell und mit direktem Blick ins Grüne

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine offene, einladende Atmosphäre. Eine besonders große Fensterfront sorgt für einen hervorragenden Tageslichteinfall und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – ein fließender Übergang, der gerade in den warmen Monaten zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Der angrenzende Essbereich fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Gästen. Auch hier eröffnet ein großes Fenster einen schönen Blick in die grüne Gartenumgebung mit gewachsenem Baumbestand.





Küche, Vorratsraum und Komfort im Alltag

Vom großzügigen Flurbereich aus gelangen Sie direkt in die helle Küche, die sich unmittelbar an den Wohn- und Essbereich anschließt. Ein großes Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und bietet einen Blick auf die eigene Auffahrt sowie den gepflegten Außenbereich.

Die Küche verfügt über ausreichend Arbeits- und Stauraum und bietet zusätzlich Platz für einen Essbereich – ideal für den täglichen Start in den Tag oder den Kaffee zwischendurch.

Besonders praktisch: Direkt angrenzend befindet sich ein separater Vorrats- und Abstellraum. Dieser bietet mit seinen Regalmöglichkeiten wertvollen zusätzlichen Stauraum.



Modernisiertes Badezimmer und zusätzliches Gäste-WC

Das Badezimmer wurde vor rund drei Jahren umfassend modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die große, barrierearme Dusche, die einen komfortablen Einstieg ermöglicht und das ebenerdige Wohnkonzept des Bungalows ideal ergänzt.

Moderne Sanitärelemente, helle Akzente und eine durchdachte Gestaltung schaffen eine angenehme Atmosphäre mit viel Bewegungsfreiheit. Hier wurde Wert darauf gelegt, Funktionalität und Wohnkomfort miteinander zu verbinden.



Einladender Flurbereich mit Tageslichtkuppel

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich, der die angenehme Weitläufigkeit des Bungalows unterstreicht. Durch die integrierte Tageslichtkuppel in der Decke fällt natürliches Licht in den zentralen Bereich des Hauses und sorgt für eine überraschend helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Großzügiges Schlafzimmer

Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen angenehmen Schnitt und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Schrankflächen. Ein großes Fenster sorgt auch hier für viel Tageslicht und eröffnet den Blick in den gepflegten Vorgarten.



Weitere Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Neben dem großzügigen Wohnbereich bietet der Bungalow weitere helle und gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel an die persönlichen Bedürfnisse der neuen Eigentümer anpassen lassen.

Dank der angenehmen Raumgrößen und der großen Fensterflächen entstehen freundliche Räume mit viel Tageslicht und einer wohnlichen Atmosphäre. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder persönlicher Hobbybereich – hier stehen Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Auch die Nutzung als Ankleidezimmer oder separater Rückzugsbereich ist problemlos denkbar. Diese Flexibilität macht das Haus sowohl für Paare als auch für Familien oder Menschen mit dem Wunsch nach komfortablem Wohnen auf einer Ebene besonders interessant.



Hauswirtschaftsraum mit moderner Heiztechnik und zusätzlichem Stauraum

Auch die technischen Bereiche des Hauses überzeugen durch Zuverlässigkeit und Sicherheit. Im Hauswirtschaftsraum befindet sich die zentrale Versorgungseinheit des Hauses: die vor weniger als drei Jahren erneuerte Gaszentralheizung.

Damit verfügt die Immobilie über eine moderne und zeitgemäße Heiztechnik, die einen wichtigen Bestandteil des Wohnkomforts darstellt.

Der Raum selbst bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.



Blickgeschützter Garten mit Terrasse – genießen statt pflegen

Der rückwärtige Gartenbereich überzeugt durch seine ruhige und nahezu uneinsehbare Gestaltung. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und eine grüne Umgebung, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die sonnige Terrasse schließt direkt an den Wohnbereich an und bietet den idealen Platz für gemütliche Stunden im Freien, gemeinsame Grillabende oder einfach eine Auszeit im eigenen Garten.

Besonders angenehm: Der Außenbereich wurde bewusst pflegeleicht angelegt. Mit einem Rasenmäroboter bleibt der Garten dauerhaft gepflegt, während Ihnen mehr Zeit bleibt, die schönen Seiten des Lebens zu genießen.

Zusätzlichen Komfort bietet der direkte Zugang von der Terrasse zur großzügigen Garage. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein separates Gartenhaus, welches weiteren Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte, Werkzeug oder Hobbyausstattung schafft.

Ein Garten für Menschen, die die Natur lieben – aber ihre freie Zeit lieber genießen möchten, als sie ausschließlich mit Gartenarbeit zu verbringen.



Gepflegter erster Eindruck mit großzügiger Auffahrt und Garage

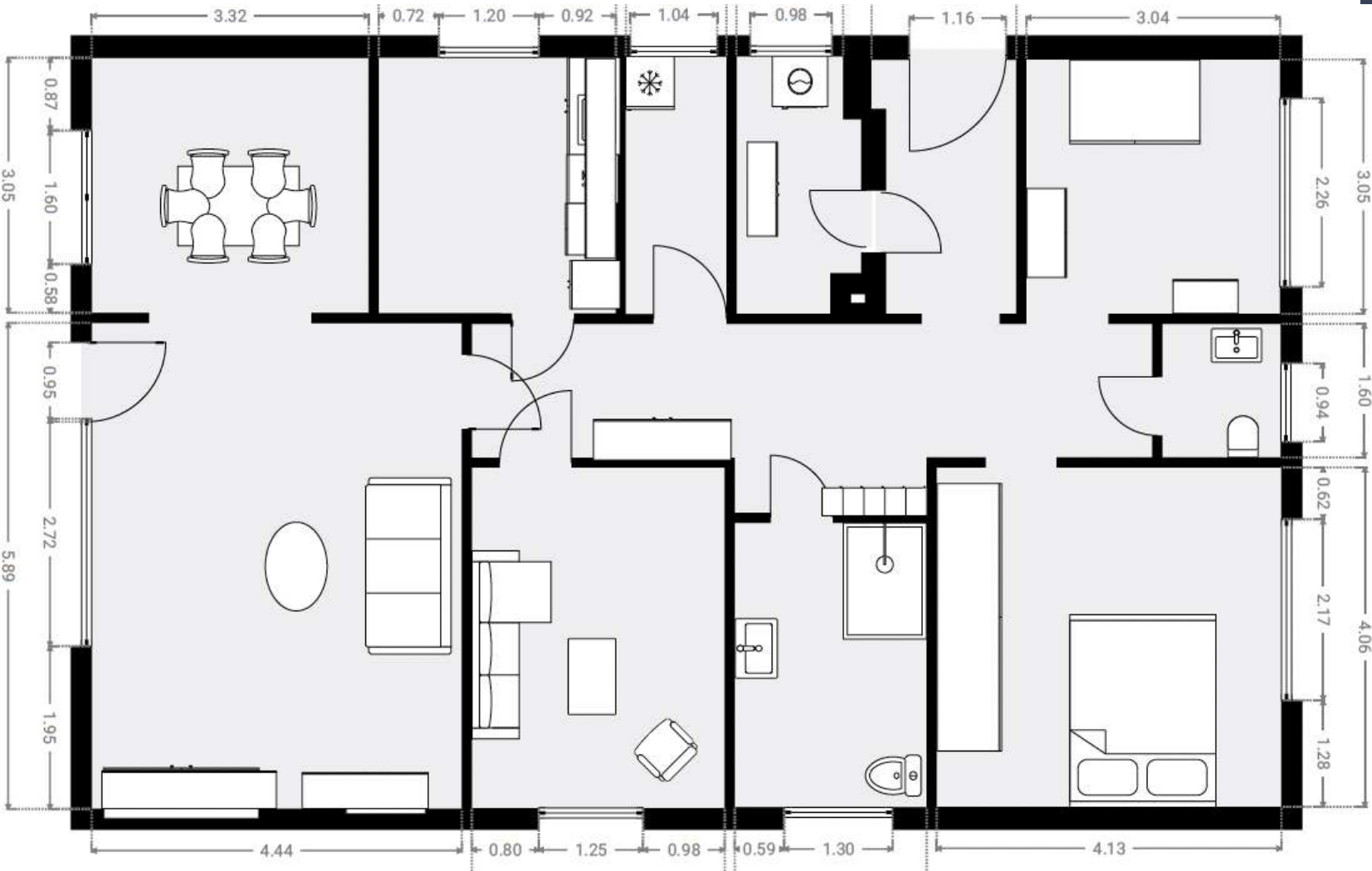
Bereits der erste Blick auf die Immobilie zeigt:

Dieser Bungalow wurde über die Jahre mit viel Sorgfalt gepflegt und präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Gesamtzustand. Die klassische Architektur, die gepflegte Außenanlage und der einladende Vorgarten vermitteln schon beim Ankommen ein angenehmes Wohngefühl.

Die großzügig angelegte Auffahrt bietet komfortable Stellmöglichkeiten für zwei bis drei Fahrzeuge und führt direkt zur angrenzenden Garage. Diese verfügt über ein elektrisches Garagentor, welches bequem per Fernbedienung geöffnet und geschlossen werden kann.

Die ruhige Position am Ende des Wendehammers in der Sackgasse rundet den positiven Gesamteindruck ab: ein gepflegtes Zuhause in einer gewachsenen Wohnumgebung mit viel Ruhe, Privatsphäre und Nähe zur Natur.





Kaufpreis	209.900,00 €
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

