



AUF DIE LAGE KOMMT ES AN!

EIN LEBEN DIREKT AM DEICH



Einfamilienhaus · Strohauserdeich 3, 26935 Stadland Rodenkirchen

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	KFZ Stellplätze	Garage (Tor aus 2024), 2 Stellplätze
Baujahr	1906		
Wohnfläche	ca. 105 m²		
Grundstücksgröße	ca. 590 m²		
Anzahl Zimmer	4 zzgl. Wintergarten		
Badezimmer	2 (EG. Badewanne / OG. Dusche)		
Keller	Keller unter Anbau	Verfügbar ab	ab sofort
Heizungsart	Gasheizung (aus 2015)		
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor	Provision	3,57 % inkl. Mwst.
Fenster	Kunststoff u. Holz m. Rollos	Kaufpreis	139.900 €

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/@Dorianharmdierks>

BESCHREIBUNG

Dieses Einfamilienhaus in erster Reihe direkt am Deich verbindet eine seltene Lage mit einem gepflegten Gesamtzustand und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus liegt in Rodenkirchen am Strohauserdeich und bietet von zahlreichen Räumen, vom Garten und sogar aus dem Obergeschoss einen freien Blick auf die angrenzenden Weiden und den Deich. Vor dem Grundstück gibt es keine weitere Bebauung – stattdessen bestimmen Wiesen, Felder und je nach Jahreszeit Schafe auf dem Deich die Aussicht.

Das Haus selbst präsentiert sich gepflegt und wurde laufend genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit drei

RUHIG GELEGEN, GEPFLEGT UND BEREIT FÜR DEN NÄCHSTEN SCHRITT – WILLKOMMEN IN DIESEM HAUS AUS DEM JAHR 1954!

Fenstern, Außenrollos und direktem Zugang in den Garten, eine separate Küche mit Blick nach draußen, ein bereits modernisiertes Badezimmer mit Badewanne sowie ein heller Wintergarten im Eingangsbereich. Dieser bietet einen zusätzlichen

Aufenthaltsraum mit Blick in den Garten und Richtung Deich.

Im Obergeschoss stehen mehrere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Auch

hier sind die Ausblicke ins Grüne und auf den Deich aus mehreren Räumen sichtbar.

Ergänzt wird die Etage durch ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche.



LAGE

Die Lage des Hauses gehört zu den Besonderheiten dieser Immobilie:

Das Grundstück befindet sich in erster Reihe direkt am Deich in Rodenkirchen.

Hinter dem Haus schließen unmittelbar die Weideflächen und der Deich an, sodass dauerhaft ein freier Blick ins Grüne besteht. Eine weitere Bebauung in dieser Richtung ist nicht vorhanden.

Von mehreren Räumen im Haus sowie vom Garten aus reicht der Blick über die Wiesen bis zum Deich. Je nach Jahreszeit sind dort Schafe auf den Weiden zu sehen.

Gleichzeitig liegt das Haus ruhig am Ortsrand, ohne Durchgangsverkehr direkt vor dem Grundstück.

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 fußläufig direkt am Deich
- Neues Badezimmer mit Badewanne sowie eines mit Dusche im OG.

TECHNIK & ENERGIE

- Gaszentralheizung (2015)
- Wasser über Durchlauferhitzer
- Energieverbrauchsausweis liegt zur Besichtigung vor

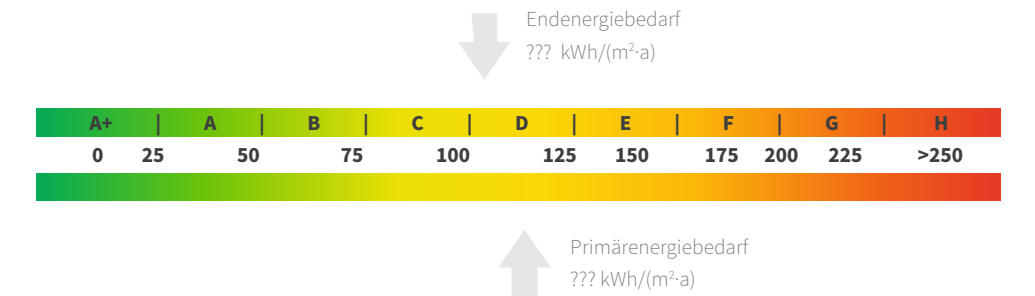
FLEXIBILITÄT & FUNKTION

- Praktischer Grundriss
- Garage mit neuem Tor (2024)
- Stellfläche für bis zu 2 Fahrzeuge

GRUNDSTÜCK & AUSSENBEREICH

- Ca. 590 m² Grundstücksfläche
- Wintergarten
- Pflegeleichter Garten mit Platz für Freizeit und Erholung

ENERGIEBEDARF:



Offen, hell und direkt ins Grüne

Das Wohnzimmer erstreckt sich über die gesamte Gartenseite des Hauses und ist in einen Essbereich am Fenster sowie einen separaten Sitzbereich gegliedert. Drei Fenster sorgen für eine gute Belichtung des Raumes und ermöglichen Ausblicke in den Garten sowie auf den direkt angrenzenden Deich. Durch die Fenster auf zwei Seiten gelangt ganztägig viel Tageslicht in den Raum. Alle Fenster verfügen über Außenrollos, sodass sich der Raum bei Bedarf abdunkeln oder im Sommer vor starker Sonneneinstrahlung schützen lässt.

Vom Sitzbereich aus führt eine Terrassentür direkt nach draußen. Dadurch ist der Garten ohne Umwege erreichbar und kann in den wärmeren Monaten unmittelbar mitgenutzt werden. Vor der Tür befindet sich eine befestigte Fläche, die Platz für Gartenmöbel bietet.

Der Raum ist mit Parkettboden ausgestattet. Die Holzdecke und die teilweise holzverkleideten Wandbereiche prägen den vorhandenen Charakter des Wohnzimmers. Aufgrund der Größe lässt sich der Raum unterschiedlich möblieren, beispielsweise mit einer größeren Sofalandschaft, zusätzlichem Stauraum oder einem weiteren Essplatz. Auch eine klare Trennung zwischen Wohn- und Essbereich ist problemlos möglich.



Ein neues gepflegtes Badezimmer

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde bereits erneuert und ist vollständig hell gefliest. Durch das vorhandene Fenster fällt Tageslicht in den Raum, gleichzeitig ist eine natürliche Belüftung möglich. Ausgestattet ist das Bad mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC sowie einem modernen Handtuchheizkörper.

Die Raumaufteilung bietet ausreichend Bewegungsfläche und ermöglicht auch die Nutzung mit zusätzlichen Hilfsmitteln. Aktuell ist die Badewanne mit einem Badeaufsatz ausgestattet. Außerdem stehen Anschlüsse und Stellflächen für Waschmaschine und Trockner direkt im Badezimmer zur Verfügung, sodass kein separater Hauswirtschaftsraum erforderlich ist. Der vorhandene Stauraum in den Schränken und Unterschränken schafft zusätzliche Ablagemöglichkeiten für Handtücher und Badutensilien.

Durch die Größe des Raumes besteht zudem die Möglichkeit, das Badezimmer bei Bedarf weiter umzubauen oder neu zu gestalten, beispielsweise durch den Einbau einer bodengleichen Dusche zusätzlich zur Badewanne.





Die Küche befindet sich direkt neben dem Wohnbereich und bietet durch ihre längliche Aufteilung viel Arbeits- und Stauraum. Auf beiden Seiten sind Einbauschränke und Arbeitsflächen vorhanden, sodass kurze Wege und eine praktische Nutzung möglich sind. Am Fenster ist zusätzlich Platz für einen kleinen Essbereich oder Frühstückstisch. Von hier aus besteht ein freier Blick nach draußen in die Nachbarschaft und zum Deich.

Die vorhandene Einbauküche stammt aus früheren Jahren, befindet sich jedoch in einem gepflegten Zustand und kann weiterhin genutzt oder bei Bedarf modernisiert werden. Durch die Größe des Raumes wäre auch eine neue Küchenplanung mit zusätzlicher Arbeitsfläche oder mehr Stauraum gut umsetzbar.



Direkt neben der Küche befindet sich im Flur die Treppe ins Obergeschoss. Dort ist bereits ein Treppenlift montiert, der aktuell genutzt werden kann. Dadurch ist das Obergeschoss auch bei eingeschränkter Mobilität erreichbar. Sollte der Lift nicht benötigt werden, lässt er sich ohne größeren Aufwand wieder entfernen.



Zwei Fenster, viele Möglichkeiten – ganz nach Ihrem Bedarf.

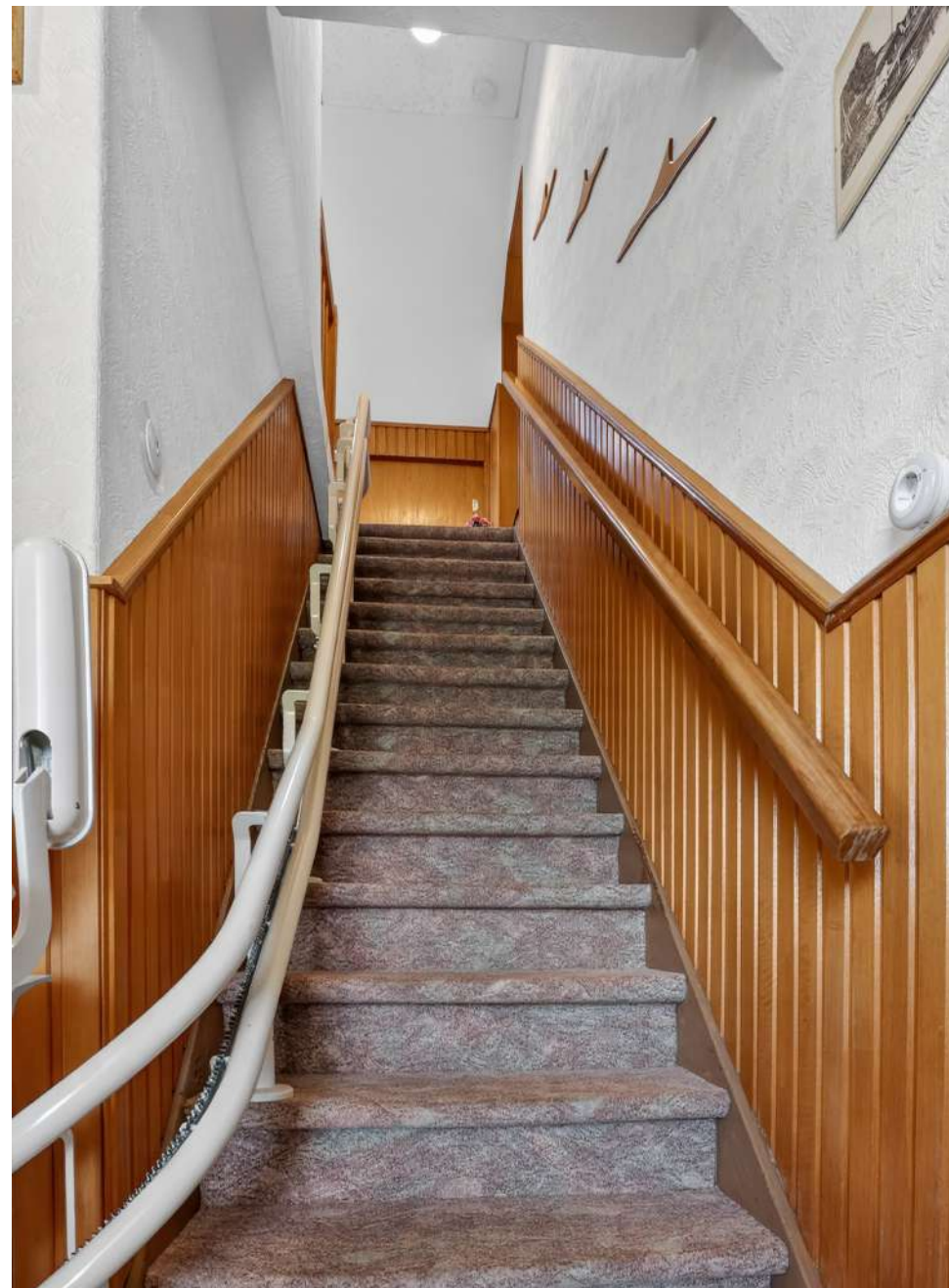
Das Schlafzimmer im Obergeschoss bietet durch seine Größe vielfältige Stellmöglichkeiten für Bett, Schränke und zusätzliche Möbel. Zwei Fenster sorgen für eine gute Belichtung des Raumes und bieten Ausblicke in unterschiedliche Richtungen. Das größere Fenster eröffnet einen freien Blick auf die direkt angrenzende Weide am Deich. Je nach Jahreszeit sind dort häufig Schafe zu sehen. Das zweite Fenster ist zum eigenen Grundstück und Garten ausgerichtet und bietet ebenfalls einen Blick ins Grüne.

Durch die Lage im Dachgeschoss wirkt der Raum ruhig und abgeschirmt vom übrigen Haus. Die vorhandenen Dachschrägen lassen sich gut möblieren, da die Fensterseiten ausreichend Stellfläche bieten. Insgesamt entsteht ein heller Schlafrum mit Ausblick auf die umliegende Landschaft und das eigene Grundstück.

EHRlich. KUNDENORIENTIERT.

Die Treppe ins Obergeschoss ist bereits mit einem einsatzbereiten Treppenlift ausgestattet. Dadurch bleiben auch die Räume im Dachgeschoss bei eingeschränkter Mobilität gut erreichbar. Wird der Lift nicht benötigt, kann er mit wenigen Handgriffen wieder entfernt werden.

Im Obergeschoss verbindet ein zentraler Flur mit Einbauschränken alle Räume miteinander. Durch die vorhandenen Dachschrägen und die Holzverkleidung entsteht ein funktionaler Bereich mit zusätzlichem Stauraum entlang der Seitenflächen.



Das Gästezimmer im Obergeschoss eignet sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyraum. Durch das Fenster besteht ein freier Blick auf den Deich und die angrenzende Weide. Trotz der kompakten Größe bietet der Raum ausreichend Platz für Bett, Schrank und weitere Möbel.

Zusätzlich verfügt das Obergeschoss über ein eigenes Badezimmer mit Dusche. Dadurch stehen auf beiden Etagen Sanitärräume zur Verfügung, was besonders bei mehreren Personen im Haus praktisch ist.





Zwei Räume, viele Möglichkeiten – ganz nach Ihrem Bedarf.

Die beiden Zimmer im Obergeschoss lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Ankleide nutzen. Beide Räume verfügen über Fenster und bieten Ausblicke ins Grüne. Selbst vom kleineren Zimmer aus ist seitlich der Deich zu sehen.

Das größere Zimmer bietet durch zwei Fenster besonders viel Tageslicht sowie freie Sicht auf die Weide und das eigene Grundstück. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Gäste- oder Kinderzimmer, kann aber ebenso gut als Büro oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden. Welche Nutzung am besten passt, entscheidet der zukünftige Eigentümer je nach Bedarf.

Durch die Dachschrägen entstehen in beiden Räumen zusätzliche Stellflächen entlang der Seiten. In beiden Zimmern sind Heizkörper unter den Fenstern vorhanden. Die Grundrisse ermöglichen auch die Nutzung mit größeren Schränken oder einem zusätzlichen Schreibtisch.

Garten mit Spielraum – und Blick auf den Deich

Der Wintergarten befindet sich direkt im Eingangsbereich des Hauses und bietet einen zusätzlichen Aufenthaltsraum mit Blick in den Garten und Richtung Deich. Durch die großen Fensterflächen gelangt viel Tageslicht in den Raum. Gleichzeitig besteht ein direkter Bezug zum Außenbereich.

Der Raum eignet sich beispielsweise als Sitzplatz, Leseecke oder zusätzlicher Essbereich. Von hier aus lassen sich Garten und Grundstück gut überblicken. Durch die Lage zwischen Eingang und Garten kann der Wintergarten das ganze Jahr über genutzt werden.



Viel Platz, keine Kompromisse – Stellraum im Keller mit Substanz

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusammen mit dem Dachboden ein besonders großzügiges Platzangebot für Aufbewahrung, Hobby und Handwerk. Die verschiedenen Kellerräume verfügen über viel Nutzfläche und eignen sich ideal als Lagerraum, Werkstatt, Hauswirtschaftsbereich oder für individuelle Hobbys.

Besonders praktisch ist, dass mehrere Räume über Fenster verfügen und somit mit Tageslicht versorgt werden. Dadurch wirken die Flächen deutlich heller und freundlicher als klassische Kellerräume und lassen sich vielseitig nutzen. Zusätzlich befindet sich im Keller ein direkter Zugang zum Garten, was den Alltag spürbar erleichtert – beispielsweise beim Transport von Gartengeräten, Einkäufen oder für Arbeiten im Außenbereich.

Durch die Kombination aus viel Stauraum, guter Nutzbarkeit und dem direkten Gartenzugang bietet der Keller einen echten Mehrwert und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich.



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 Rodenkirchen, sondern eines der seltensten und wertvollsten in dieser Lage.

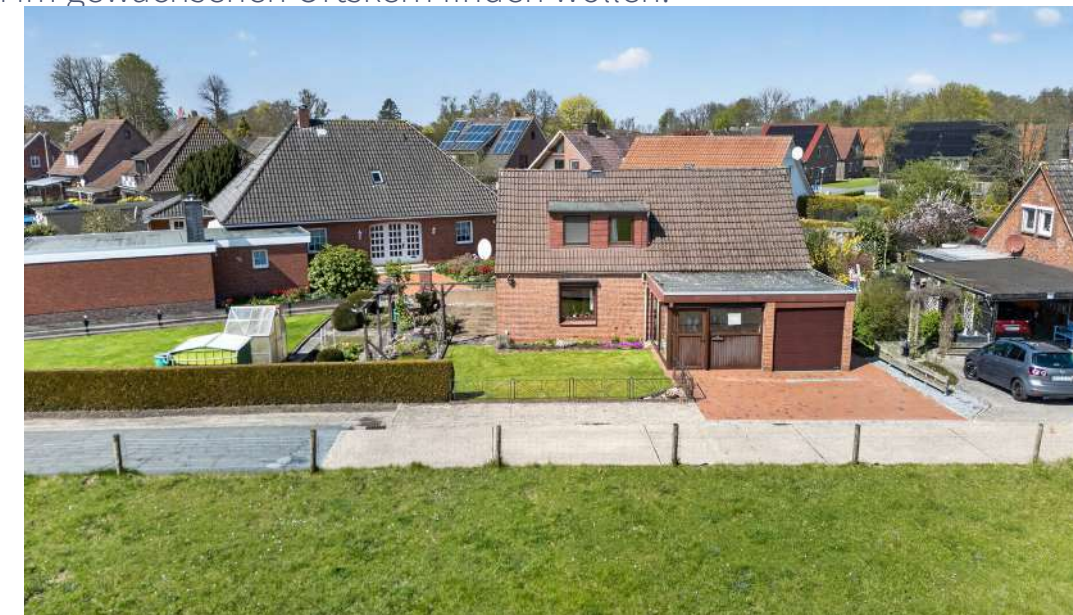
Ja, das Haus ist älter. Die Ausstattung stammt aus einer Zeit, in der man Eiche rustikal schätzte, Teppiche mit Sorgfalt verlegte und Raumaufteilungen nach anderen Bedürfnissen plante. Aber wer deshalb vorschnell urteilt, verpasst, worum es hier wirklich geht: **um Potenzial. Um Substanz. Um einen Ort,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

Denn dieses Haus steht nicht irgendwo – es steht am Deich in Rodenkirchen. Ein offener Blick über grüne Weiden, kein einziges Haus in Sicht, nur Felder, Himmel und Weite.

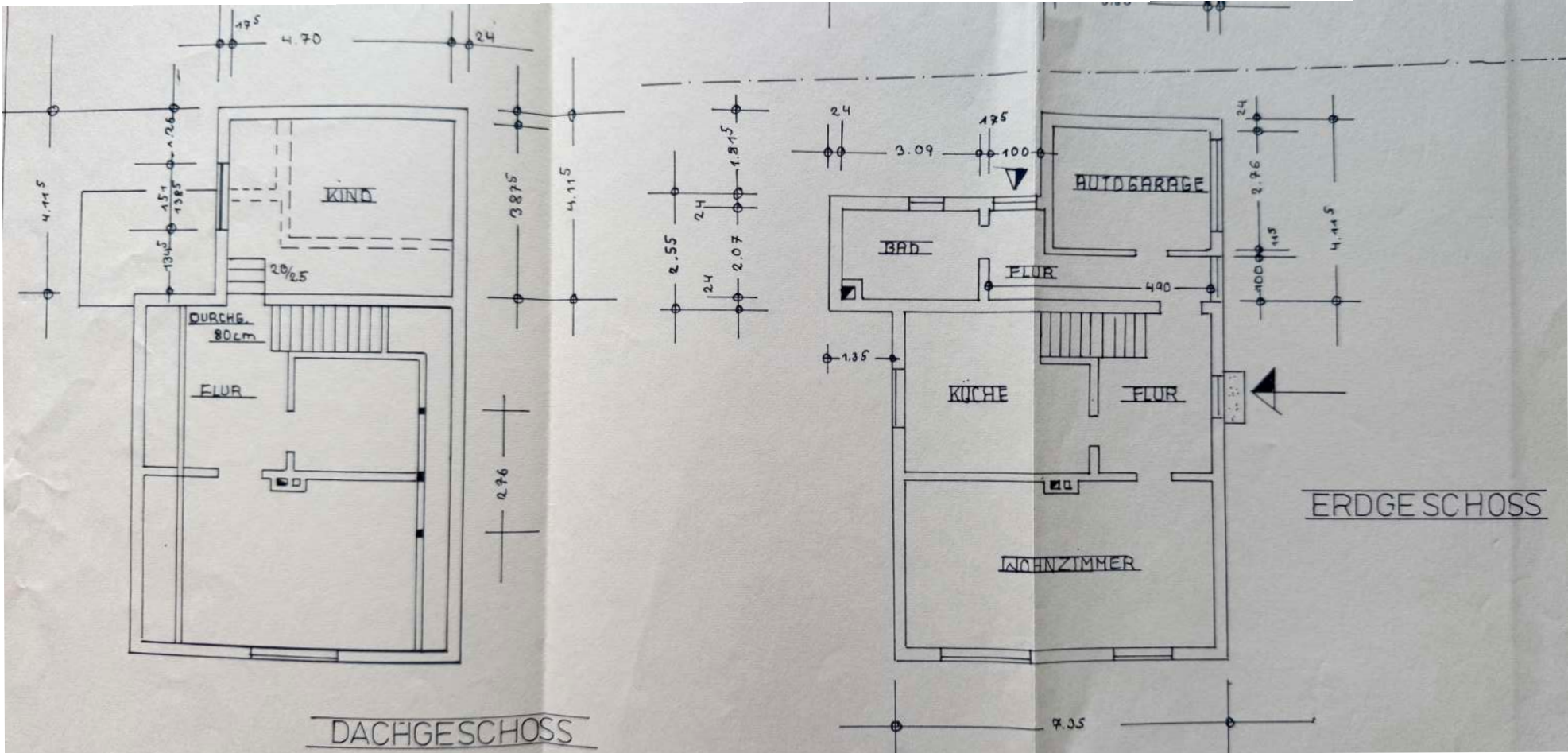
Das großzügige Grundstück mit seinen über ca. 590 m² ist mehr als ein Rahmen – es ist die Bühne für neue Lebensmodelle: Für Familien, die mit ihren Kindern im Grünen groß werden wollen. Für Paare, die endlich Platz zum Atmen suchen. Oder für Bauherren, die das Besondere nicht im Neubaugebiet, sondern 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	139.900,00 €
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

- 5Prozentpunkten 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

