

EXPOSÉ



HÄUSERHELDEN



OBJEKT HH25061 |

359.000€

ZWEI NEUBAU-DOPPELHAUSHÄLFTE |
21726 OLDENDORF

KONTAKT@HAEUSERHELDEN.DE



VORWORT

DANIEL KIRCHER

GESCHÄFTSFÜHRER HÄUSERHELDEN

Bei uns geht es um mehr als Immobilien – es geht um Menschen, Werte und Vertrauen. Wir stehen als echte Helden an Ihrer Seite, geben Sicherheit, begleiten Sie zuverlässig und kümmern uns um jedes Detail. Ihr Zuhause ist eine Herzensangelegenheit – und genau so behandeln wir es.

Unsere Erfahrung aus der Zusammenarbeit mit hunderten Maklern zeigt, welche Schritte wirklich zum Erfolg führen.

Dieses Wissen setzen wir gezielt für Sie ein. So wird jeder Verkauf – und jedes neue Zuhause – zu einer Geschichte, die bleibt.



Neubau-Doppelhaushälften in Oldendorf

BESCHREIBUNG

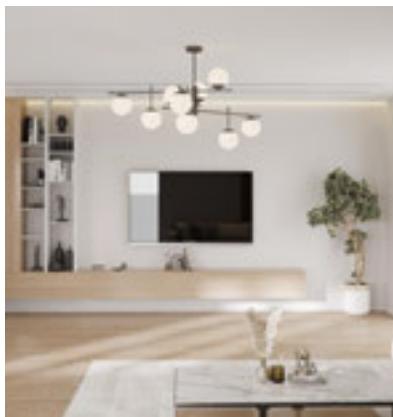
Diese modernen Doppelhaushälften bieten jeweils 114 m² Wohnfläche, einen offenen Wohnbereich, drei Zimmer sowie Garten, Terrasse und zwei Stellplätze. Die massive Bauweise und energieeffiziente Technik schaffen ein angenehmes Wohnklima.

Durch den aktuellen Bauzustand haben Sie Raum für individuelle Gestaltung. Die ruhige Lage am Ortsrand, umgeben von Feldern und einem gewachsenen Wohngebiet, eignet sich ideal für Familien und alle, die modernes Wohnen im Grünen schätzen.

359.000€

KAUFPREIS (SONDERPREIS)

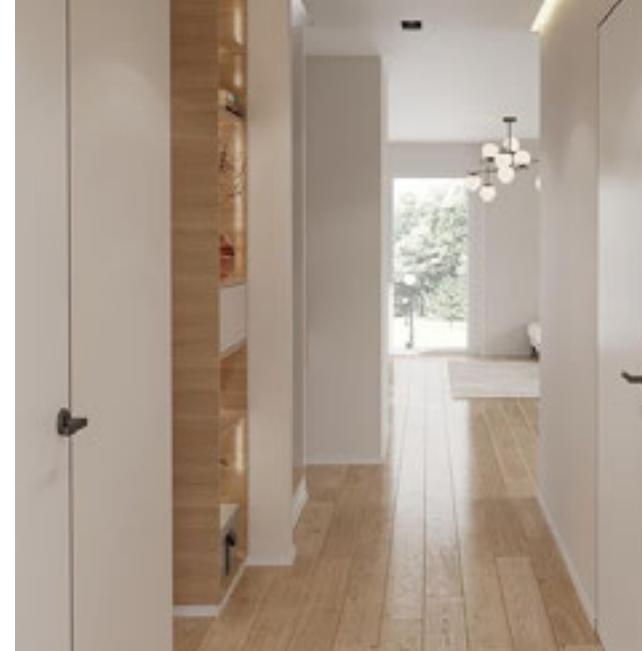
*zzgl. 3,0 % Maklercourtage zzgl. MwSt. u. zzgl. Kaufnebenkosten



DIE WICHTIGSTEN ECKDATEN AUF EINEN BLICK



Objekttyp	Zwei Doppelhaushälften
Wohnfläche	ca. 114 Quadratmeter pro DHH
Grundstücksfläche	ca. 375 Quadratmeter pro DHH
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1 + Gäste-WC
Terrasse / Garten	Ja
Standort	Oldendorf
Energieausweis	Badarfsausweis
Heizungsart	Wärmepumpe
Endenergiebedarf	25,1 kWh/(m ² ·a)
Energieausweis gültig bis	02.07.2035
Baujahr Immobilie	2025
Kaufpreis in der Bauphase	359.000 €



In ruhiger Lage von Oldendorf entstehen zwei moderne Doppelhaushälften in einem gewachsenen Wohngebiet. Große Fenster, helle Räume und ein durchdachter Grundriss schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

WILLKOMMEN IN IHREM ZUHAUSE

Der Garten und die Terrasse bieten Platz für Entspannung im Grünen, während die naturnahe Umgebung und kurze Wege zu Einkauf, Schule und Alltagseinrichtungen den Standort besonders attraktiv machen.

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Ruhe, Wohnqualität und ein angenehmes Umfeld legen.





AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS:

- Klinkerfassade
- Leerrohre PV-Anlage (PV + Speicher gegen Aufpreis)
- Bodenbeläge: Fliesen & Vinylboden
- Decken & Wände weiß gestrichen
- Sonderwünsche gegen Aufpreis
- Garten in Eigenleistung
- Stellplatz in Eigenleistung
- Küche in Eigenleistung

→ Sonderpreis während der Bauphase:
359.000€

→ Nach der Fertigstellung:
399.000€



DER WOHLFÜHL

Moment

Wohnen bedeutet heute weit mehr als nur einen Ort zum Schlafen oder ein Dach über dem Kopf. Es bedeutet Rückzug, Geborgenheit und Raum für das, was im Alltag wirklich zählt. Diese Neubau-Doppelhaushälfte schafft genau diese Atmosphäre: moderne Architektur, lichtdurchflutete Räume und ein Wohngefühl, das sich mit jedem Schritt intensiver entfaltet.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein harmonisches Raumkonzept, das Offenheit und Wärme zugleich ausstrahlt. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herz des Hauses – ein Ort für gemeinsames Kochen, Lachen, Zusammenkommen und Ruhe. Große Fensterflächen holen die Natur ins Haus und lassen die Räume zu jeder Tageszeit in einem anderen Licht erscheinen.

Im Obergeschoss stehen drei vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung. Sie bieten den nötigen Freiraum für verschiedenste Lebenssituationen: ein ruhiges Schlafzimmer, ein inspirierendes Arbeitszimmer oder ein liebevoll gestaltetes Kinderzimmer. Das moderne Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung sowie das zusätzliche Gäste-WC sorgen dafür, dass Komfort und Funktionalität im Alltag nicht zu kurz kommen.

Die massive Bauweise vermittelt Beständigkeit und Qualität, während der Ausbauzustand Raum für Ihre eigenen Ideen lässt. Farben, Materialien, Böden oder Küche – Sie entscheiden selbst, wie Ihr neues Zuhause aussehen soll.

Auch im Außenbereich zeigt sich der Wohlfühlcharakter: eine Terrasse für Sommerabende, ein Garten zum Entspannen oder Aktivwerden und eine ruhige Umgebung, die dennoch nah am Leben ist.

Dieses Haus ist mehr als ein Ort zum Wohnen – es ist ein Zuhause voller täglicher Wohlfühlmomente. Ein Ort, der Wärme gibt. Ein Ort, der Zukunft hat. Ein Ort, der bleibt.





Lage

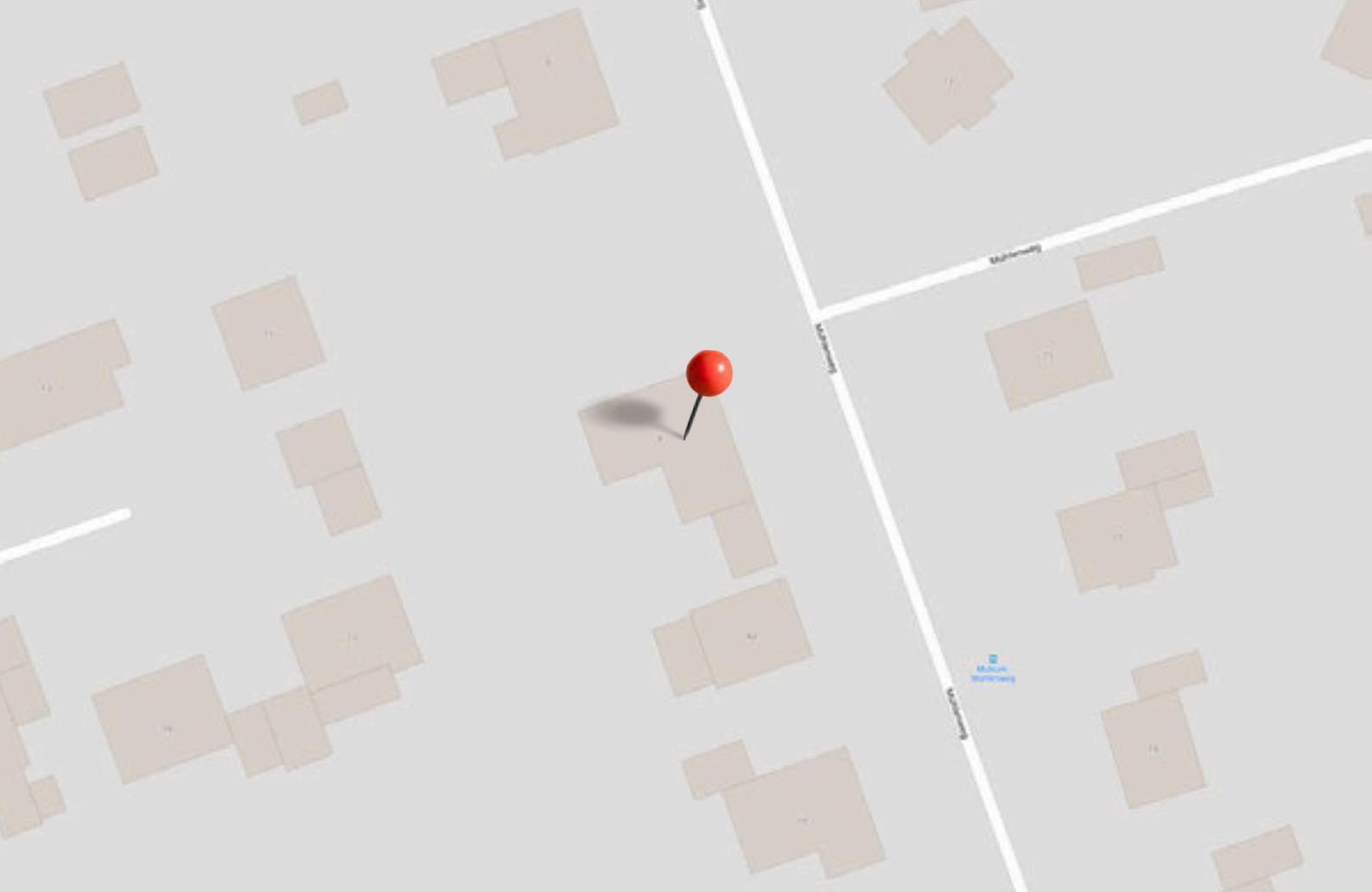
Naturnah wohnen, Zentral leben

Oldendorf steht für Ruhe, Weite und ein Lebensgefühl, das heute nur noch selten zu finden ist. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur, die den Alltag angenehm erleichtert. Felder und Wiesen beginnen fast vor der Haustür und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein – ein Umfeld, das Raum zum Durchatmen bietet.

Der Mühlenweg befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet – geschützt vom Durchgangsverkehr und dennoch zentral genug für kurze Wege. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar, viele Alltagswege lassen sich bequem mit dem Rad erledigen.

Für Berufspendler ist die Lage besonders attraktiv: Stade und Buxtehude sind in kurzer Zeit erreichbar, die Anbindung Richtung Hamburg ist ebenfalls sehr gut. Das grüne Wohnumfeld sorgt für ein angenehmes Miteinander und verleiht dem Alltag eine spürbare Entschleunigung.

Oldendorf bietet damit den idealen Ausgleich zwischen ländlicher Idylle und urbaner Nähe – ein Ort zum Ankommen.



Kartenausschnitt: © OpenStreetMap-Mitwirkende,
www.openstreetmap.org

In Oldendorf finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Bäckereien, Supermärkte und Dienstleister im direkten Umfeld sorgen für kurze Wege und eine verlässliche Versorgung. Kindergärten und Schulen machen den Standort besonders attraktiv für Familien – die ländliche Umgebung schafft ein ruhiges, behütetes Aufwachsen.

Die Natur beginnt bereits vor der Haustür: Spaziergänge entlang der Felder, Radtouren Richtung Elbe oder Joggingrunden am Abend bieten einen wertvollen Ausgleich zum Alltag.

Über die Bundesstraßen erreichen Sie schnell Stade und Buxtehude, ebenso die Autobahnanschlüsse Richtung Hamburg. Trotz dieser guten Anbindung bleibt Ihr Zuhause am Mühlenweg ein ruhiger Rückzugsort.



Impressionen

Ein Zuhause entfaltet erst mit Leben seine Wirkung. Da es sich um einen Neubau im Ausbauzustand handelt, haben Sie jetzt die besondere Chance, Ihre eigenen Ideen zu verwirklichen.

Die klare Architektur, großen Fenster und die durchdachte Raumaufteilung bilden den perfekten Rahmen für Ihre persönlichen Einrichtungsträume. Ob Böden, Wände oder Küche – gestalten Sie alles nach Ihren Vorstellungen und verleihen Sie dem Haus Ihre ganz eigene Handschrift.
Hier entsteht Ihr Freiraum.



Wohnen





Kochen





Baustellenstatus -
aktuell



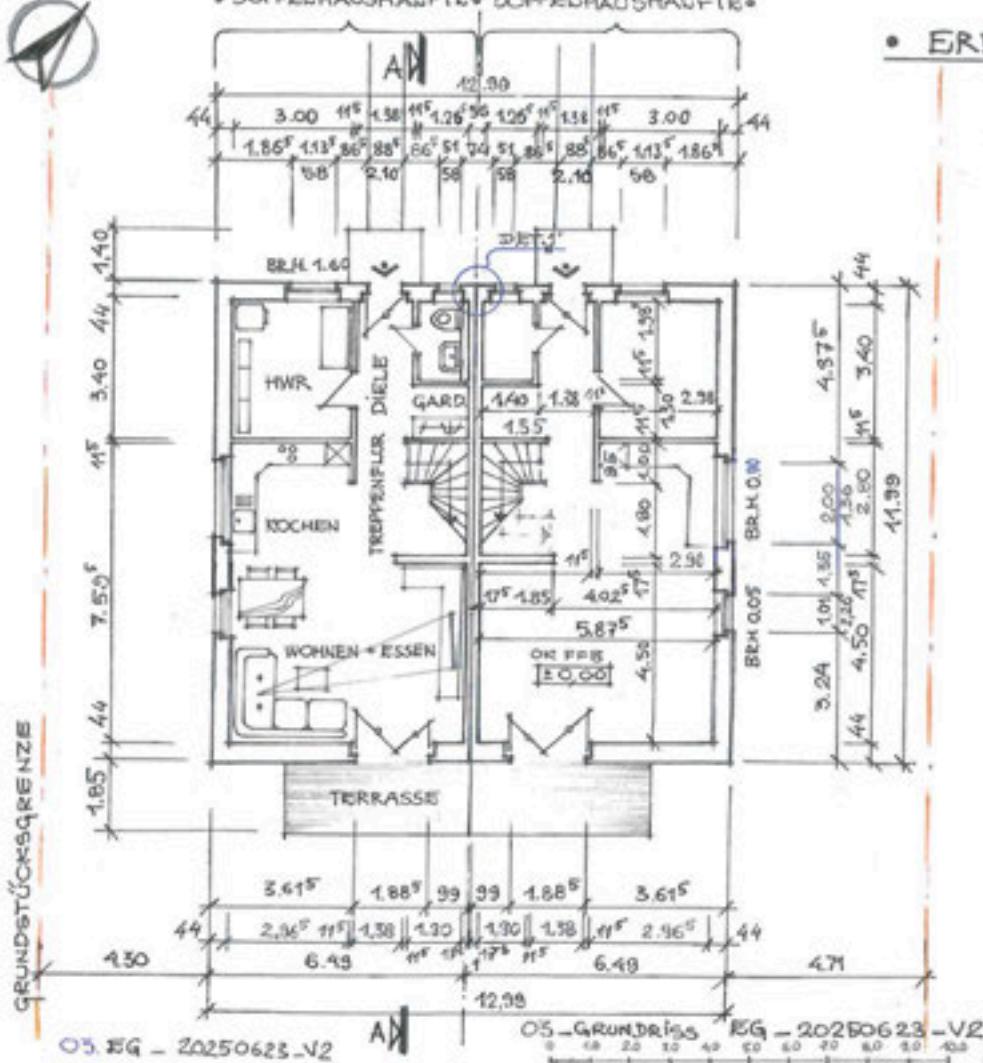
Eingangsbereich



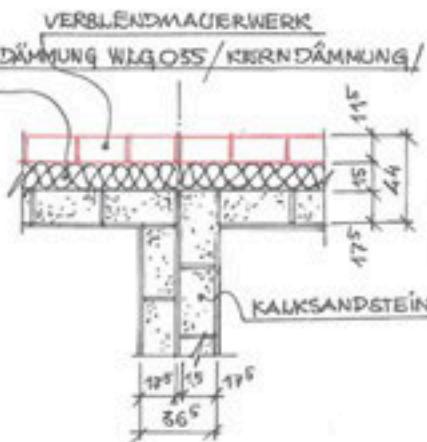
Wohnzimmerbereich
/ Garten



* DOPPELHAUSHÄLFTE * DOPPELHAUSHÄLFTE *



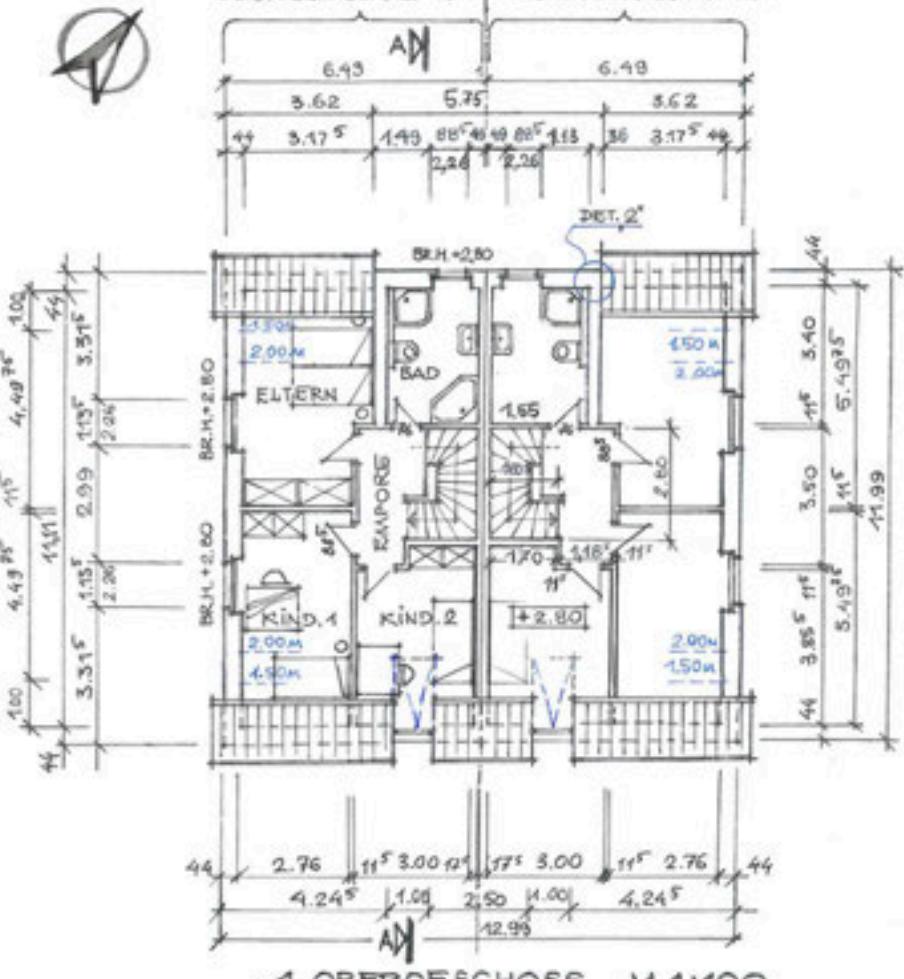
* ERDGESCHOSS M 1:100



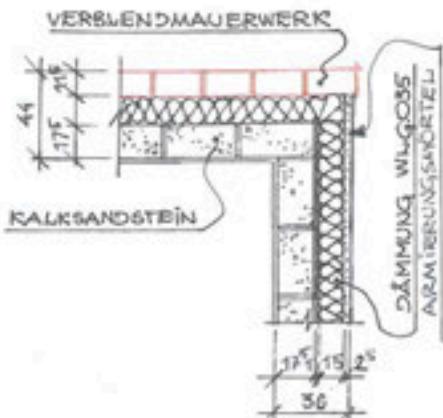
DETAIL 1 M 1:20

O-1	25 März 2025	ERSTAUSGABE
INDEX	DATUM	ÄNDERUNG
Errichtung eines Doppelhauses		
Mühlenweg 8 21726 Oldendorf		
BAUHERR		
Alexander Stark Projekt 24 GmbH Blankeneser Chaussee 14 22869 Schenefeld		
PLANINHALT: ERDGESCHOSS M 1:100 DETAIL 1 M 1:20		
PLANUNG		
PLANUNGSGESELLSCHAFT LANGOS mbH Dipl.-Ing. Architekt Jan Langos Kiebitzhof 9, 22089 Hamburg		
STAND:	25 März 2025	
PLAN-NR.:	3	

* DOPPELHAUSHÄLFTE * * DOPPELHAUSHÄLFTE *

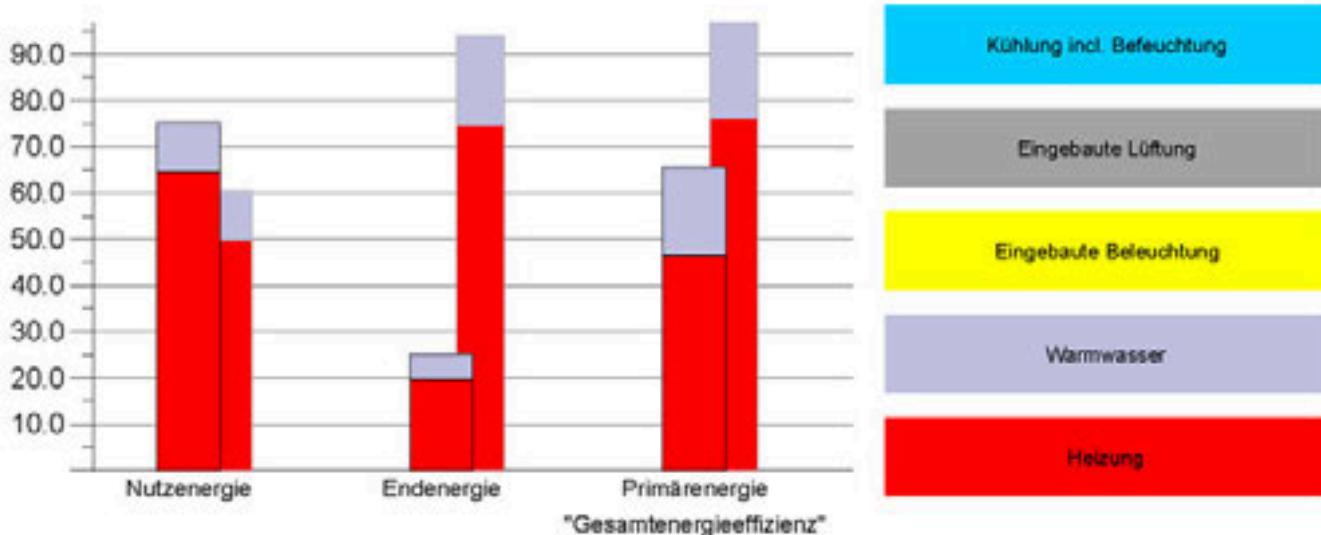
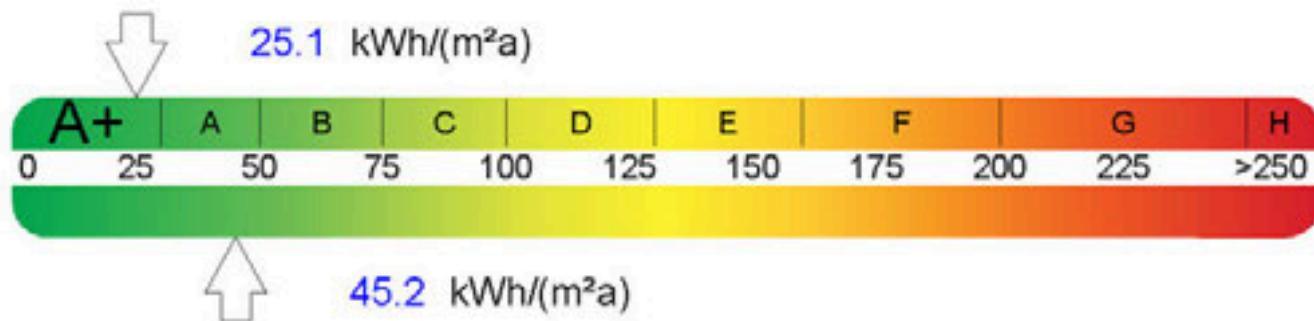


* DETAIL 2 M 1:20



O-1	25 März 2025	ERSTAUSGABE
INDEX	DATUM	ÄNDERUNG
Errichtung eines Doppelhauses		
Mühlenweg 8 21726 Oldendorf		
BAUHERR		
Alexander Stark Projekt 24 GmbH Blankeneser Chaussee 14 22869 Schenefeld		
PLANINHALT: 1. OBERGESCHOSS M 1:100 DETAIL 2 M 1:20		
PLANUNG		
PLANUNGSGESELLSCHAFT LANGOS mbH Dipl.-Ing. Architekt Jan Langos Kiebitzhof 9, 22089 Hamburg		
STAND:	25 März 2025	
PLAN-NR.:	4	

G E G - E N D E R G E B N I S



Im Vordergrund sind die Energieanteile des berechneten Gebäudes zu sehen. Die Balken im Hintergrund sind zum Vergleich die Werte des Referenzgebäudes.

Energieart	Heizung	Warmwasser	Beleuchtung	Lüftung	Kühlung	Gesamt
Ist-Nutzenergie Ref-Nutzenergie	7005 kWh 5399 kWh	1146 kWh 1146 kWh	0 kWh 0 kWh	0 kWh 0 kWh	0 kWh 0 kWh	8151 kWh 6545 kWh
Ist-Endenergie Ref-Endenergie	2133 kWh 8077 kWh	590 kWh 2130 kWh	0 kWh 0 kWh	0 kWh 0 kWh	0 kWh 0 kWh	2723 kWh 10207 kWh
Ist-Primärenergie Ref-Primärenergie	5033 kWh 8250 kWh	2068 kWh 2244 kWh	0 kWh 0 kWh	0 kWh 0 kWh	0 kWh 0 kWh	7121 kWh 10493 kWh

Jahres-Primärenergiebedarf Q^P :
bezogen auf die Gebäudenutzfläche

45.2 [kWh/m²a] 15.1% besser als Neubau

maximal zulässiger Jahres-Primärenergiebedarf:

53.3 [kWh/m²a]

spezifischer Transmissionswärmeverlust H_T :
der Gebäudehüllefläche

0.282 [W/m²K] 18.0% besser als Neubau

maximal zulässiger spezifischer
Transmissionswärmeverlust:

0.344 [W/m²K]

die maximal zulässigen Grenzwerte werden eingehalten.

MASSGESCHNEIDERTE FINANZIERUNGSLÖSUNGEN FÜR IHR ZUHAUSE -

WIR
FINANZIEREN
IHRE IMMOBILIE

1. Kontaktaufnahme

Sie haben sich bei uns gemeldet – der erste Schritt ist gemacht!

Scannen Sie den QR-Code, um direkt Ihre individuelle Finanzierungsberatung zu starten!

2. Objektauswahl

Sie haben sich für eine Immobilie entschieden – ein spannender Moment!



3. Besichtigung

Ein Besichtigungstermin wurde erfolgreich vereinbart und durchgeführt.

4. Finanzierung mit Baufi24

Jetzt geht's an die Finanzierung:
Persönlich. Transparent.
Maßgeschneidert.

5. Notartermin

Bei erfolgreicher Finanzierungszusage vereinbaren wir den Termin zur finalen Beurkundung.



Feste Ansprechpartner

Keine Extra-Kosten

TOP-Konditionen mit persönlicher Beratung

Garantiert individuell und unabhängig

In Partnerschaft mit

BAUFI 24 

1.0 Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1.1 Geltungsbereich Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Maklerverträge zwischen der Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt) (nachfolgend „Makler“) und Käufern, Verkäufern, Miatern, Vermietern, Investoren sowie sonstigen Auftraggebern im Bereich der Immobilienvermittlung.

Abweichende oder ergänzende Bedingungen des Kunden gelten nur, wenn sie ausdrücklich schriftlich anerkannt wurden.

1.2 Leistungen des Makler

Der Makler vermittelt oder weist Gelegenheiten zum Abschluss von Kauf-, Miet- oder sonstigen Verträgen über Immobilien nach. Er erbringt darüber hinaus Beratungs-, Marketing- und Präsentationsleistungen im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften. Selbständige Immobilienmakler können im Namen und auf Rechnung der Häuserhelden UG tätig werden.

1.3 Vertragsschluss

- Ein Maklervertrag kommt zustande durch
- ausdrückliche Vereinbarung (z. B. Unterschrift, E-Mail-Bestätigung) oder
 - konkludentes Handeln, wenn die Maklerdienste in Kenntnis der Provisionspflicht in Anspruch genommen werden (z. B. Anforderung eines Exposés oder Vereinbarung einer Besichtigung).

Gemäß § 656a BGB bedarf ein Maklervertrag, der den Nachweis oder die Vermittlung eines Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus betrifft, der Textform.

Rechtsprechung:

- BGH, Urteil vom 13.12.2001 – III ZR 296/00: Maklervertrag kann formfrei, auch durch schlüssiges Verhalten, zustande kommen.
- BGH, Urteil vom 07.07.2005 – III ZR 397/04: Vertragsschluss auch durch Inanspruchnahme der Maklerdienste möglich.
- BGH, Urteil vom 28.05.2020 – I ZR 40/19: Anforderung eines Exposés in Kenntnis der Provisionspflicht führt zum konkludenten Vertrag.

1.4 Provision

Bei erfolgreichem Abschluss eines Kaufvertrages über eine vom Makler nachgewiesene oder vermittelte Immobilie zahlen Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Der Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages und ist zu diesem Zeitpunkt fällig.

Für Mietverträge oder gewerbliche Objekte kann eine abweichende Provision vereinbart werden; es gilt der im Exposé oder Inserat genannte Satz.

1.5 Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben, rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird, sofern der Grund nicht vom Makler zu vertreten ist.

1.6 Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche vom Makler übermittelten Informationen (Exposés, Daten, Angebote usw.) sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Maklers unzulässig.

Verstößt der Kunde hiergegen und schließt ein Dritter infolge der Informationsweitergabe einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, ist der Kunde verpflichtet, dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision inkl. MwSt. zu leisten.

1.7 Doppeltätigkeit

Bei Kaufverträgen darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden, sofern eine Interessenkollision ausgeschlossen ist.

Bei Mietverträgen darf der Makler dagegen nur einseitig (entweder für Vermieter oder Mieter) provisionspflichtig tätig sein (§ 2 Abs. 1a WoVermittlG).

1.8 Haftung

Der Makler haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Bei leichter Fahrlässigkeit haftet er nur für wesentliche Vertragspflichten sowie für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit. Alle Objektangaben stammen vom Verkäufer oder Dritten. Sie werden sorgfältig geprüft, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt der Makler jedoch keine Gewähr, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen.

1.9 Urheberrechte Alle Exposés, Fotografien, Texte, Grundrisse und sonstigen Unterlagen des Maklers sind urheberrechtlich geschützt. Eine Nutzung, Vervielfältigung oder Weitergabe ohne ausdrückliche Zustimmung ist untersagt.
Bildquellen: eigene Produktion / ggf. Google Inc. / Google Maps (sofern angegeben).

1.10 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser AGB oder des Maklervertrages unwirksam oder undurchführbar sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine Regelung als vereinbart, die dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt.

1.11. Gerichtsstand / Rechtswahl

Es gilt deutsches Recht.

Soweit gesetzlich zulässig, ist Gerichtsstand der Sitz der Häuserhelden UG in Düsseldorf.

Dem Makler bleibt das Recht vorbehalten, den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

2.0 Datenschutzhinweise nach DSGVO

Verantwortlicher

Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt), vertreten durch die Geschäftsführung,

Fürker Str. 47 A, 42697 Solingen,

E-Mail: DSGVO@haeuserhelden.de, Telefon: 0151 24155807

Zweck und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Wir verarbeiten personenbezogene Daten (z. B. Name, Kontaktdata, Objektunterlagen, Finanzierungsinformationen) zur Erfüllung unseres Maklervertrages, zur Immobilienvermittlung und zur Anbahnung von Kauf- oder Mietverträgen.

Datenweitergabe:

- an Kaufinteressenten, Verkäufer, Notare, Finanzierungsdienstleister und sonstige Vertragspartner, soweit dies zur Durchführung des Auftrags erforderlich ist,
- an Dienstleister (z. B. IT-Dienstleister, Fotografen) im Rahmen einer Auftragsverarbeitung,
- an Drittländer (z. B. USA) nur bei Vorliegen geeigneter Garantien (EU-Standardvertragsklauseln) oder mit Ihrer Einwilligung.

Rechtsgrundlagen:

Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (Vertragserfüllung),

Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO (gesetzliche Pflichten),

Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO (berechtigtes Interesse an Vermarktung und Analyse),

Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO (Einwilligung, z. B. für Newsletter oder Cookies).

Speicherdauer:

Personenbezogene Daten werden nur so lange gespeichert, wie dies zur Erfüllung des Maklervertrages oder gesetzlicher Aufbewahrungspflichten erforderlich ist.

Ihre Rechte:

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruch, Datenübertragbarkeit sowie Widerruf erteilter Einwilligungen.

Zudem steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde zu (z. B. Landesbeauftragte für Datenschutz NRW).

3.0 Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Verbraucher im Sinne von § 13 BGB, die mit uns einen Maklervertrag im Fernabsatz (z. B. per E-Mail, Internet, Telefon) schließen, haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Frist beträgt 14 Tage ab Vertragsabschluss.

Um den Widerruf auszuüben, senden Sie uns

(Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt), Fürker Str. 47 A, 42697 Solingen, E-Mail: kontakt@haeuserhelden.de)
eine eindeutige Erklärung (z. B. Brief oder E-Mail).

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie widerrufen, erstatten wir alle Zahlungen innerhalb von 14 Tagen nach Eingang Ihres Widerrufs.

Haben Sie verlangt, dass wir vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig werden, müssen Sie uns einen Betrag zahlen, der dem bis zum Widerruf erbrachten Anteil unserer Maklerleistung entspricht.

Muster-Widerrufsformular

An: Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt), Fürker Str. 47 A, 42697 Solingen

E-Mail: kontakt@haeuserhelden.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen.

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Datum / Unterschrift:

Stand: Oktober 2025

© Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt) – Alle Rechte vorbehalten.

Impressum

Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt)
Firmensitz: Fürker Str. 47A, 42697 Solingen

Kontakt:

Tel.: 0151 2415 5807
E-Mail: kontakt@haeuserhelden.de
Web: www.haeuserhelden.de

Registereintrag: Amtsgericht Düsseldorf | HRB 108458

Geschäftsführer:
Daniel Kircher

Gewerbeerlaubnis:
Erlaubnis zur Immobilienvermittlung gemäß § 34c GewO
Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt Düsseldorf
Worringer Str. 138, 40210 Düsseldorf

Berufshaftpflichtversicherung:
Allianz Versicherungs-AG
10900 Berlin
Geltungsbereich: Bundesrepublik Deutschland

Bankverbindung:
Sparkasse Solingen | IBAN: DE27 3425 0000 1000 1244 44 | BIC: SOLSDE33XXX

Social Media:
Instagram: @haeuserhelden
LinkedIn: Häuserhelden UG

Urheberrecht:
Alle Inhalte dieses Exposés (Texte, Bilder, Grafiken, Grundrisse) sind urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung ohne schriftliche Genehmigung der Häuserhelden UG ist nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte zu Vermittlungszwecken ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung erlaubt.

Haftungshinweis:
Die Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen des Eigentümers. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf/Zwischenvermietung vorbehalten.



Modern.
Zukunftssicher.

Diese Doppelhaushälfte verbindet solide Massivbauweise mit moderner, energieeffizienter Technik und bietet Raum für das, was wirklich zählt: Familie, Komfort und ein Zuhause, das durch niedrige Nebenkosten und zeitgemäßen Wohnkomfort überzeugt.