

Stuhr – Stuhr

# Energieeffizientes Wohnhaus mit Blick ins Grüne und Potenzial für die Weiterentwicklung

Property ID: 24295025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 766 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## At a glance

Property ID	24295025	Purchase Price	525.000 EUR
Living Space	ca. 145 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement		
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2018		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

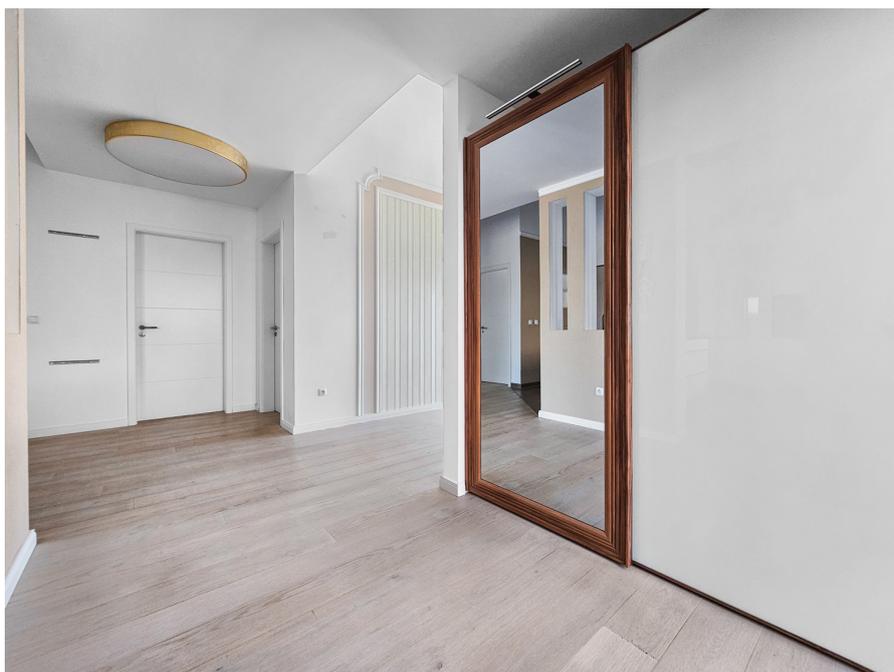
Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	1.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.03.2031	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## The property



Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## The property



Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

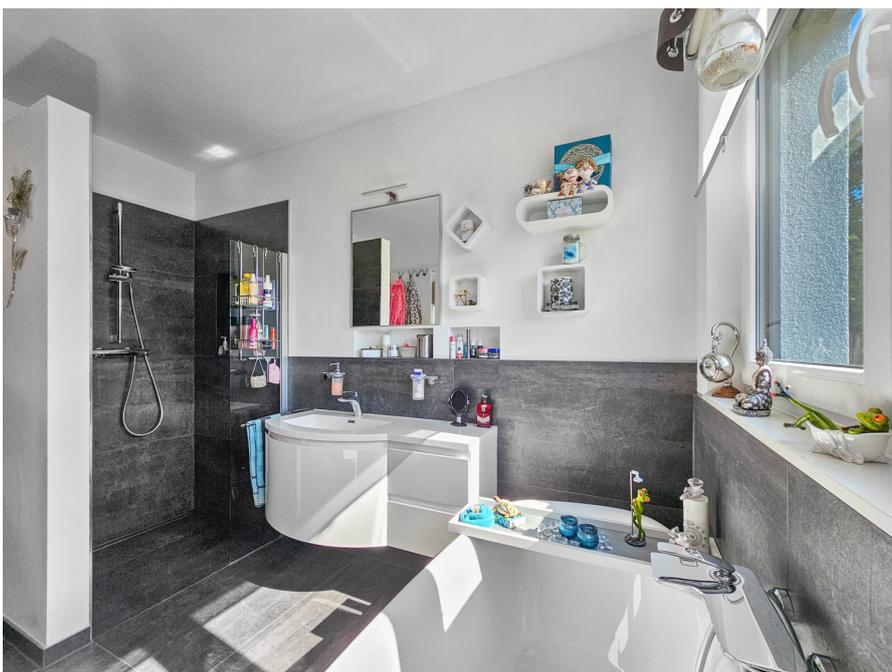
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## The property



Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## The property



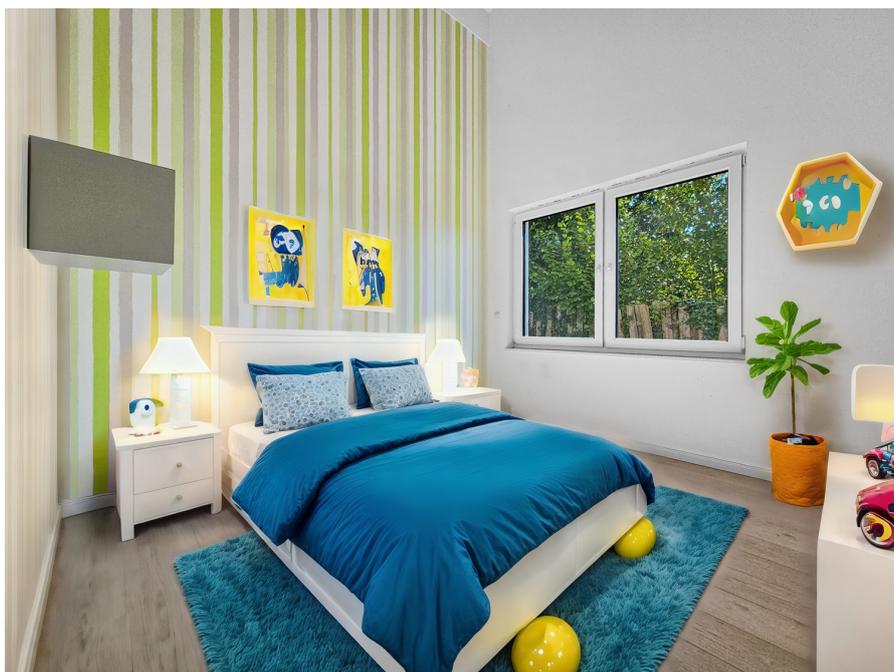
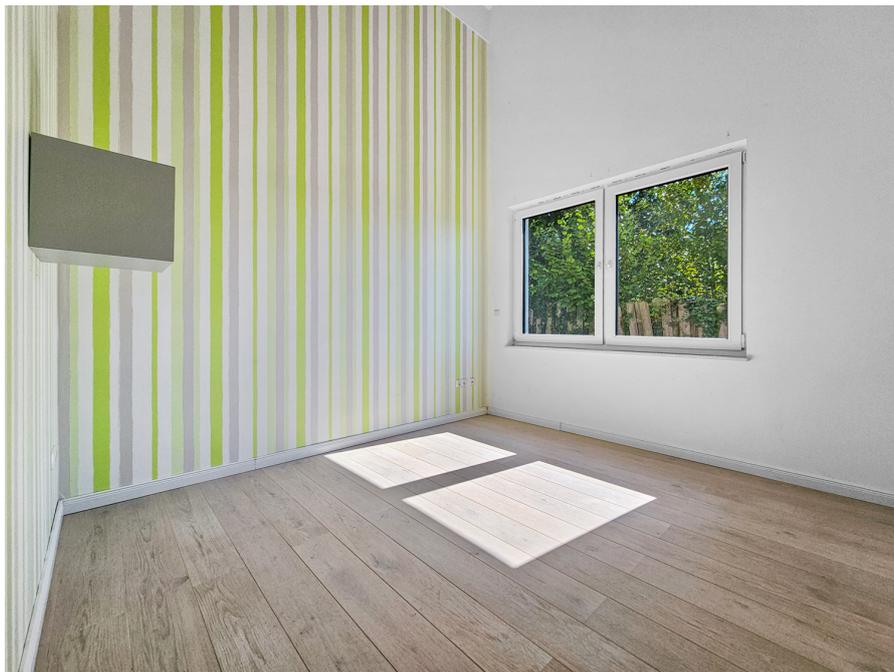
Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## The property



Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## The property



Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## The property



Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## The property



Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## The property



Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## The property



Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## The property



Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

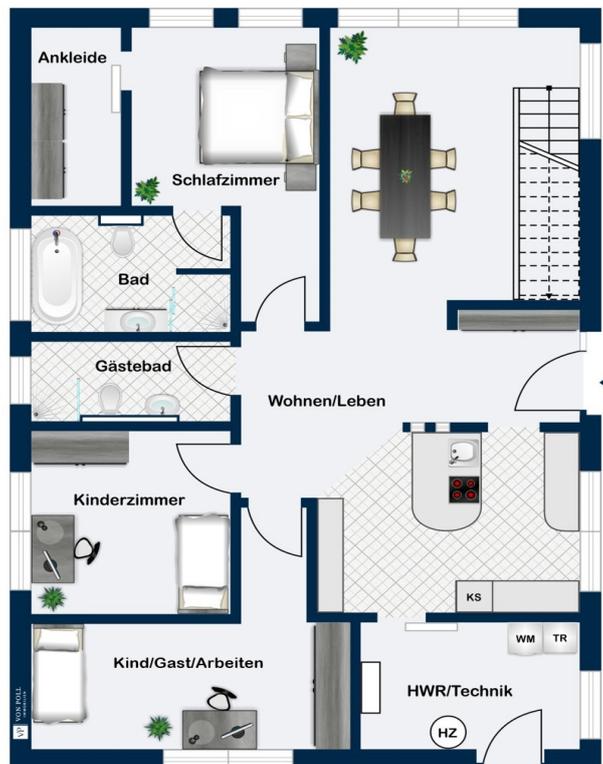
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

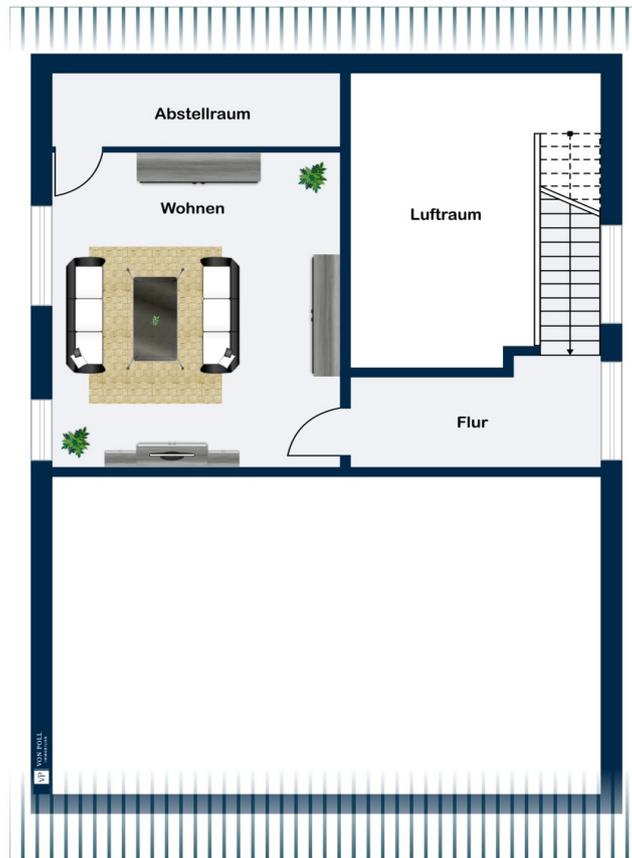
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## A first impression

Wer ein modernes, energieeffizientes Haus (KfW 40 Plus) aus natürlichen Baustoffen sucht, wird hier fündig. Das Haus wurde 2018 in Holzständerbauweise errichtet. Auf umweltbelastende Baustoffe wie Styropor im Estrich wurde weitgehend verzichtet und auf die Verwendung natürlicher Baustoffe geachtet. Echtholzböden, große Fensterflächen und weit überdurchschnittliche Raumhöhen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre in den eigenen vier Wänden. Mit einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 766 m<sup>2</sup> ist das Haus ideal für Familien geeignet. Das Leben spielt sich in diesem Haus im Erdgeschoss ab. Die Wohnebene ist komplett offen gestaltet und findet ihren Mittelpunkt in der modernen, hochwertig ausgestatteten Küche. Der angrenzende Essbereich bietet einen Blick in den Garten und die Landschaft. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine eigene Ankleide und ein Bad en Suite mit Dusche und Badewanne. Ein Gästebad und zwei weitere Räume, die je nach Bedarf und Lebenssituation als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, runden die Raumaufteilung im Erdgeschoss ab. Über eine offene Holzterrasse und die Galerie erreicht man den Wohnbereich im Dachgeschoss. Auf einer Wohnfläche von ca. 26m<sup>2</sup> (zzgl. 3m<sup>2</sup> Abstellraum) lässt sich hier eine herrliche Wohlfühloase schaffen. Die hohen Decken und Dachschrägen in Kombination mit dem edlen Echtholzboden sorgen für die entsprechende Gemütlichkeit. Das Thema Nachhaltigkeit wird bei diesem Angebot durch eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 20,4 kWp unterstrichen. Die nach Südwesten ausgerichtete Anlage besteht aus 60 Modulen. Ein zusätzlicher Speicher (10 kW) der Firma Sonnen ist ebenfalls vorhanden. Die Anlage ist gepachtet (220 €/Monat), kann aber gegen eine Einmalzahlung vorzeitig abgelöst werden. Perfekte Unterstützung finden die PV-Module in der Heiztechnik. Diese läuft über eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung sowie zusätzlichen Wandheizungen. Weitere Ausstattungsmerkmale und technische Daten entnehmen Sie bitte der Ausstattungsbeschreibung. Die Gestaltung der Außenanlagen steht bei diesem Objekt noch aus. Hier besteht für den Erwerber Potential zur Verwirklichung eigener Ideen. Im Innenbereich wurden bereits Vorbereitungen für den Einbau von elektrischen Rollläden getroffen, der Einbau ist jedoch noch nicht erfolgt. Für Fahrzeuge stehen eine Garage (Altbau) und drei Stellplätze zur Verfügung. Diese Immobilie ist eine Kombination aus Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Der Übergabetermin erfolgt nach Absprache mit den derzeitigen Eigentümern. INFO: Die Fotos mit den "Wohnbeispielen" (Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Esszimmer, Wohnbereich) sollen Anregungen und Ideen für eine spätere Einrichtung geben. Sie wurden digital erstellt und entsprechen nicht der tatsächlichen Einrichtung.

Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Details of amenities

- KfW 40 Plus
- Bauweise: Holzrahmenbau | Bau mit Naturbaustoffen
- Fassade: Weiß verputzt
- Dach: Versetztes Pultdach | Anthrazit
- Bodenbeläge: Fliesen | Echtholzparkett
- Fenster: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung | Vorbereitung für elektrische Rollläden
- Heizung: Luftwärmepumpe | Fußbodenheizung | Wandheizung
- PV-Anlage: 20,4 kWp (60 Module) | 10 kW Speicher (Marke: Sonnen) - Pacht (220€/Monat)
- Bäder: Bad en Suite (Dusche + Badewanne) | Gäste- / Kinderbad (Dusche)
- Küche: Offene Küche mit hochwertigen Elektrogeräten (BORA | fest integrierte Kaffeemaschine | uvm.)
- Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite
- Zwei weitere Zimmer (Kinder- | Gäste- | Arbeitszimmer)
- Großzügiger Wohnbereich im Dachgeschoss
- Garage | 3 Stellplätze
- Offene Restarbeiten: Rollläden | Außenanlagen

**Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr**

## All about the location

Das Haus befindet sich in zentraler Wohnlage von Stuhr. Ärzte, Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Gemeinde Stuhr (ca. 34.000 Einwohner) liegt in direkter Nachbarschaft zur Stadt Bremen. Über die B6 und B75 sowie die A1 und A28 genießen Sie ideale Verkehrsanbindungen in alle Richtungen. Die Bremer Innenstadt sowie der Flughafen sind mit dem Auto in etwa 15 Minuten zu erreichen. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie schnell und bequem in die Bremer Innenstadt. So wird es zukünftig durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 8 eine weitere Möglichkeit geben, die Bremer Innenstadt bequem zu erreichen.

Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2031. Endenergiebedarf beträgt 1.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eric Stöver

---

Bahnhofstraße 48-50 Weyhe

E-Mail: [weyhe@von-poll.com](mailto:weyhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)