

Stuhr – Stuhr

# NEUBAU | Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Wohnlage von Stuhr

VP azonosító: 23295055



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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 84 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 23295055 - 28816 Stuhr – Stuhr

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23295055 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Áttekintés

VP azonosító	23295055
Hasznos lakótér	ca. 84 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	01.10.2024
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2024
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	349.000 EUR
Lakás	Emelet
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 23295055 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Geotermia
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	28.11.2033
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	16.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 23295055 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Az ingatlan



VP azonosító: 23295055 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Az ingatlan



VP azonosító: 23295055 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Az ingatlan



Wohnung	1998	140 qm	1000
Wohnfläche	110 qm	110 qm	110 qm
Grundfläche	110 qm	110 qm	110 qm
Grundstück	110 qm	110 qm	110 qm

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 394.254 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 313.200 € und 588.000 € liegen.  
Anforderungen für die Bewertung niedrig

4.150€  
110 qm  
110 qm  
110 qm

513.25-  
666.65€  
110 qm

110 qm

### 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.

VP azonosító: 23295055 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Az ingatlan





VP azonosító: 23295055 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23295055 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Az els? benyomás

In zentraler Wohnlage von Stuhr entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus in energieeffizienter Bauweise mit exklusiver Ausstattung. Neben acht attraktiven Eigentumswohnungen befinden sich im Erdgeschoss zwei Gewerbeeinheiten, die zukünftig von einer Bäckerei und einer Arztpraxis genutzt werden. Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine modern geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup>. Das offene Wohnkonzept sorgt in Kombination mit bodentiefen Fensterelementen, hellen Wänden und ansprechenden Bodenbelägen (Vinyl und Fliesen) für eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein schöner Balkon lädt zudem zu gemütlichen Abenden mit Freunden oder der Familie ein. Neben dem Wohn- und Essbereich sowie einem Schlafzimmer verfügt die Wohnung über ein weiteres Zimmer, das je nach Bedarf und Lebenssituation als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Das exklusive Bad ist mit einer bodengleichen Dusche und modernen Armaturen ausgestattet. Komfortabel sind auch das separate Gäste-WC und der eigene Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, auf denen Sie Ihr Auto bequem parken können. Sollten Sie bereits ein Elektroauto besitzen, haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigene Wallbox zu installieren, da die elektrischen Vorbereitungen bereits getroffen wurden. Bei Bedarf kann eine Garage im angrenzenden Garagenhof angemietet werden. Außerdem steht den Bewohnern ein gemeinschaftliches Fahrradhäuschen zur Verfügung. Weitere Highlights Ihres möglichen neuen Zuhauses entnehmen Sie bitte der separaten Ausstattungsbeschreibung. Die Bezugfertigkeit ist für den 01.10.2024 geplant. \*\*\* Die Fotos entsprechen den tatsächlichen Räumlichkeiten, sind jedoch als Wohnbeispiel visualisiert. Die Wohnung wird ohne Küche übergeben und auch die tatsächlichen Wand- und Bodenarbeiten entsprechen nicht exakt der tatsächlichen Ausführung. Bei den jeweiligen Besichtigungsterminen stehen Ihnen Muster der tatsächlichen Ausstattung zur Verfügung. \*\*\*

VP azonosító: 23295055 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Részletes felszereltség

- Energieeffiziente Bauweise
- Erd-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
- Fußbodenheizung
- Verblendfassade
- 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl
- Offener Wohn- und Essbereich
- Gehobener Sanitärstandard
- Gäste-WC
- HWR mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Abstellraum
- Gegensprechanlage
- Balkon
- Satellitenanschluss
- LAN-Anschlüsse in sämtlichen Wohnräumen
- Glasfaseranschluss
- 1 Stellplatz mit Möglichkeit zum Anschluss einer Wallbox
- Gemeinschaftliches Fahrradhaus

VP azonosító: 23295055 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Minden a helyszínr?!

Das Neubauprojekt 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.

VP azonosító: 23295055 - 28816 Stuhr – Stuhr

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 16.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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.

VP azonosító: 23295055 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)