

Stuhr – Stuhr

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

CODICE OGGETTO: 24295025



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

PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 766 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24295025	Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Superficie netta	ca. 145 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a una sola falda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5		
Camere da letto	3		
Bagni	2		
Anno di costruzione	2018		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage		

**CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	1.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.03.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

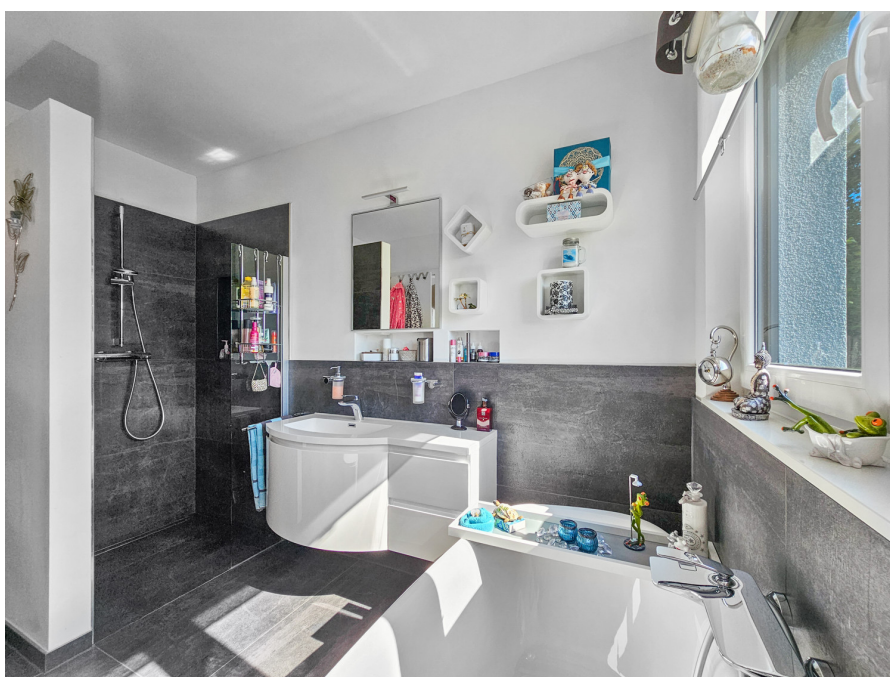
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

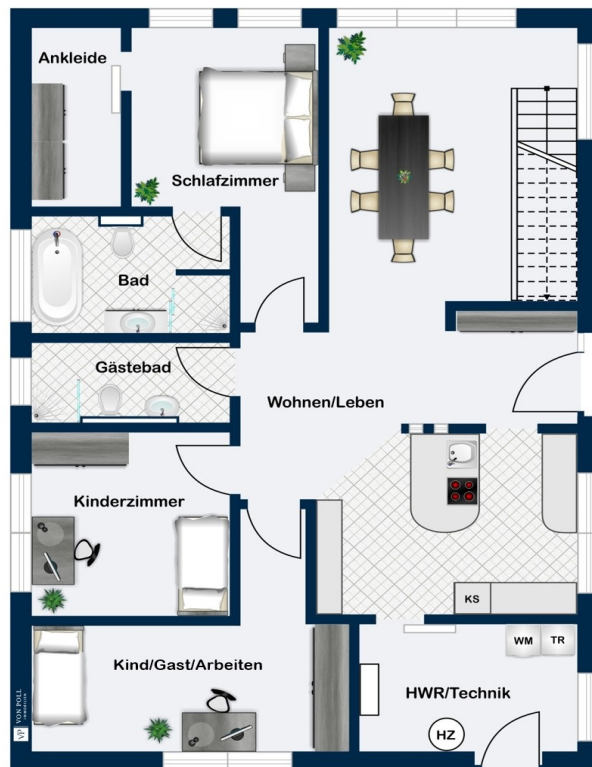
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

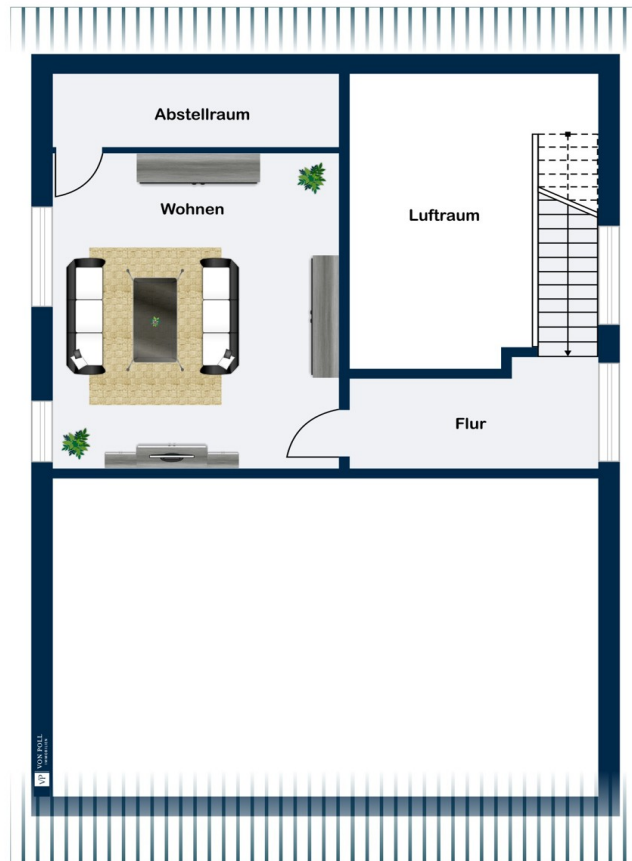
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24295025 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)