

Stuhr

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

Número de propiedad: 24295025



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

PRECIO DE COMPRA: 525.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 766 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## De un vistazo

Número de propiedad	24295025
Superficie habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2018
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	525.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	1.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.03.2031	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## La propiedad



Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## La propiedad



Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

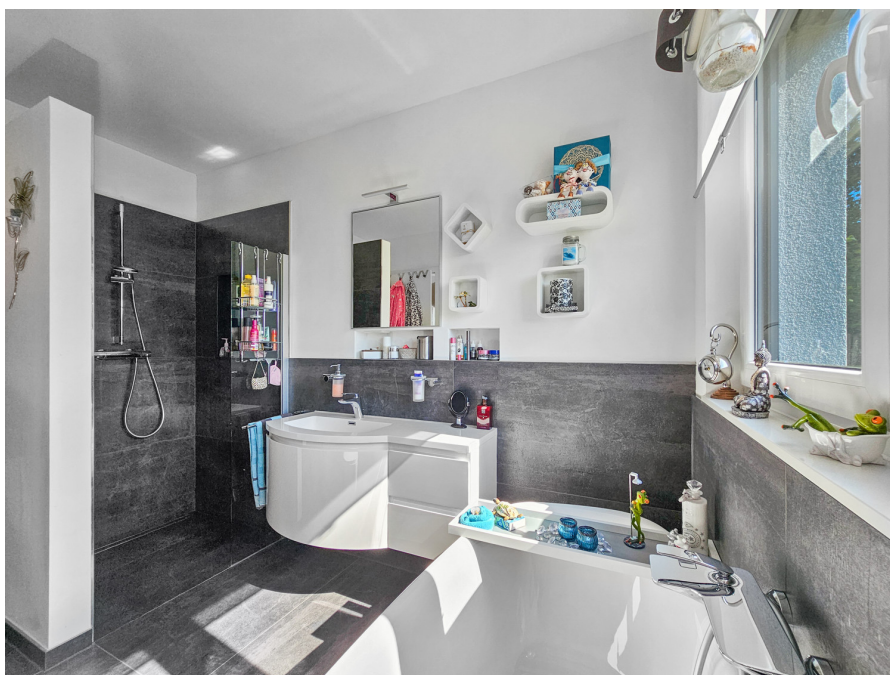
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## La propiedad





Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## La propiedad



Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## La propiedad



Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## La propiedad



Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## La propiedad



Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## La propiedad



Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## La propiedad



Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## La propiedad



Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## La propiedad





Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

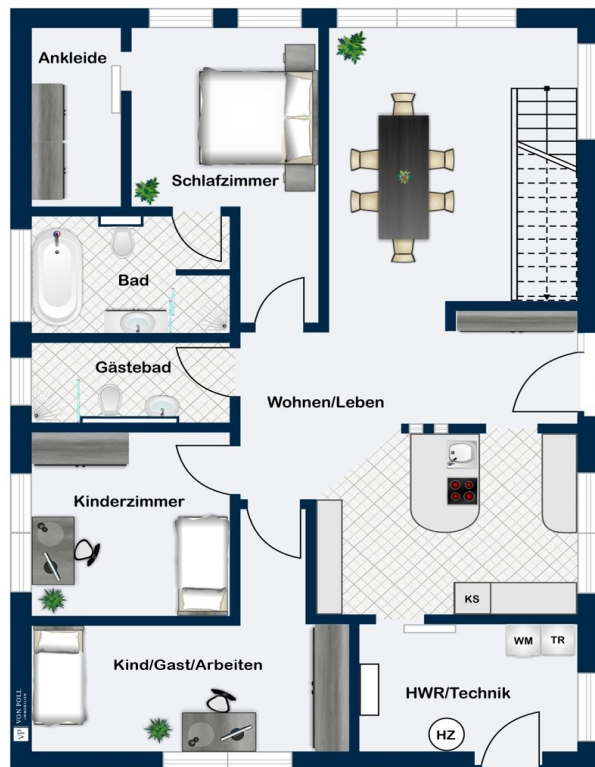
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

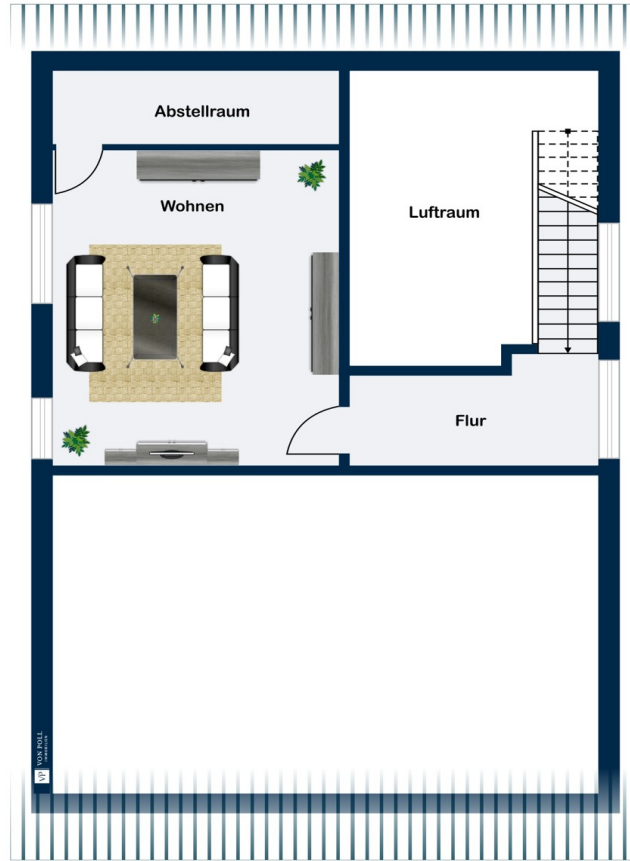
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24295025 - 28816 Stuhr

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)