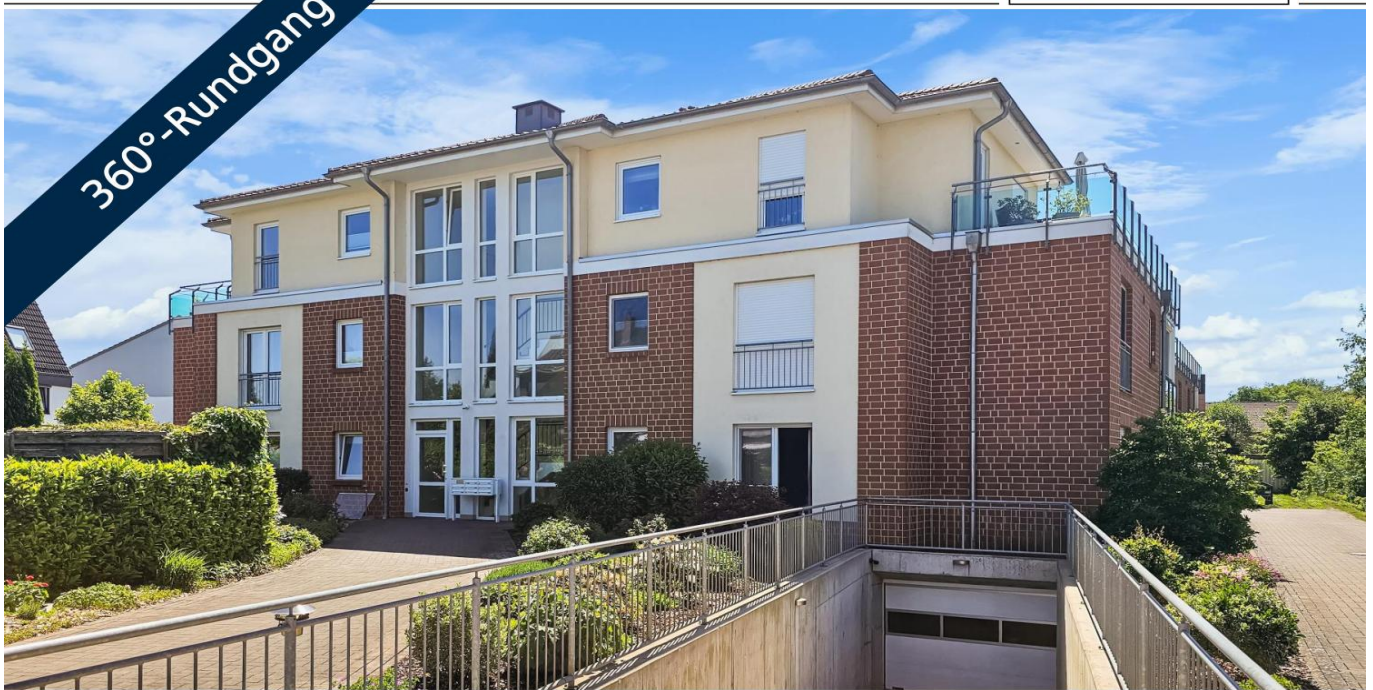


Stuhr – Moordeich

# Moderner Wohntraum in Stuhr | 3 Zimmer | Erdwärme | Tiefgaragenstellplatz + Carport | Küche | Keller

Objektnummer: 24295015

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24295015
Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDWAERME	Endenergieverbrauch	24.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.01.2029	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Ein erster Eindruck

Wenn Sie modern, energieeffizient und zentral wohnen möchten, haben wir das passende Angebot für Sie. Im ersten Obergeschoss des 2011 errichteten Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten befindet sich die ca. 87 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon. Aufgrund ihrer Größe und Raumaufteilung ist die Wohnung sowohl für Paare als auch für Singles in allen Lebenslagen bestens geeignet. Beim Betreten der Wohnung fällt auf, dass der Flur neben den Zugängen zu den beiden Bädern, dem Schlafzimmer und dem Wohnzimmer auch genügend Platz für eine Garderobe bietet. Auch Ihre Gäste können hier bequem empfangen werden. Durch die elegante Glastür zum Wohnzimmer wird der Eingangsbereich bereits optimal mit Tageslicht versorgt. Die vielen bodentiefen Fensterelemente sorgen in Kombination mit den hellen Wänden und den ansprechenden Bodenbelägen aus Fliesen und Kork für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohn- und Essbereich ist sehr offen gestaltet, wobei die Küche durch einen schönen Tresen stilvoll abgetrennt ist. Letztere ist mit allen gängigen Elektrogeräten ausgestattet und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand, so dass kaum Gebrauchsspuren zu erkennen sind. Durch den direkten Zugang zum Balkon können Sie Ihr Frühstück oder Ihren Kaffee bei angenehmen Temperaturen direkt auf dem überdachten, mit Bangkirai-Holz belegten Balkon genießen. Selbstverständlich gibt es auch vom Wohnzimmer aus einen weiteren Balkonzugang. Das Schlafzimmer bietet auf ca. 15 m<sup>2</sup> viel Platz für Bett und Kleiderschrank. Je nach Lebenssituation und Bedarf kann das zweite Zimmer als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eingerichtet werden. Für praktischen Stauraum innerhalb der Wohnung sorgt ein Abstellraum. Ein eigener Kellerraum von ca. 7 m<sup>2</sup> mit installierter Lüftung und Elektroheizung steht zusätzlich zur Verfügung. Eine fast bodengleiche Dusche mit Glastür, hochwertige Badarmaturen und ein eigener Waschmaschinenanschluss sorgen für den entsprechenden Komfort im Bad. Im Keller steht Ihnen alternativ ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Weitere Annehmlichkeiten sind einzeln programmierbare Rollläden und eine Fußbodenheizung, die in allen Räumen verlegt ist. Ihr Auto parken Sie bequem in der Tiefgarage, so dass Sie Ihre Einkäufe zu jeder Tageszeit und bei jedem Wetter trocken und sicher über den Aufzug in die Wohnung bringen können. Ein zweites Auto ist im Carport sicher untergebracht. Mit einer installierten Erdwärmepumpe verfügt das Haus bereits über modernste Heiztechnik und ist zukunftssicher aufgestellt. Die Übergabe dieser herrlichen Wohnung erfolgt nach Absprache mit den Eigentümern. Wenn hier Ihr neues Zuhause warten könnte, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. In der Zwischenzeit können Sie sich in unserer 360° Tour einen noch besseren Eindruck über die Immobilie verschaffen. Hier gelangen Sie zur Tour: \*\*\* <https://von-poll.com/tour/weyhe/kxNH> \*\*\*



Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Ausstattung und Details

- 43,5 cm starkes 2-schaliges Außenmauerwerk mit Kerndämmung
- 36,5 cm Porenbeton mit Mineralputz im nicht verblendeten Bereich
- Innenwände in Kalksandstein
- Wohnungstrennwände 2x 17,5 cm + 2 cm Kerndämmung
- Fahrstuhl
- Erd-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Fenster mit Dreifachverglasung und einzeln programmierbaren Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Kork
- Badezimmer mit gehobenem Sanitärstandard, Radio und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Küche mit den gängigen E-Geräten in gehobener Qualität
- Offener Wohn- und Essbereich
- Abstellraum
- Gegensprechanlage
- Überdachter Balkon mit Dielen aus Bangkirai-Holz
- Satellitenanschluss
- DSL-Internetanschluss (250 MBit/s laut Verfügbarkeitsprüfung)
- Eigener Kellerraum (Mit Lüftung und E-Heizung)
- Gemeinschaftlicher Waschraum
- Tiefgaragenstellplatz + Carport

Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Wohnlage im Stuhrer Ortsteil Moordeich. Ärzte, Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Gemeinde Stuhr (ca. 33.000 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 weniger als 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.

Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 24.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

Objektnummer: 24295015 - 28816 Stuhr – Moordeich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)