

Stuhr – Stuhr

# Repräsentativer Wohntraum mit außergewöhnlichem Flair vor den Toren Bremens

Objektnummer: 24295016



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

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 303 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 897 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

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

Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Auf einen Blick

Objektnummer	24295016	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 303 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Nutzfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1999		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage		

Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.07.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## 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: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



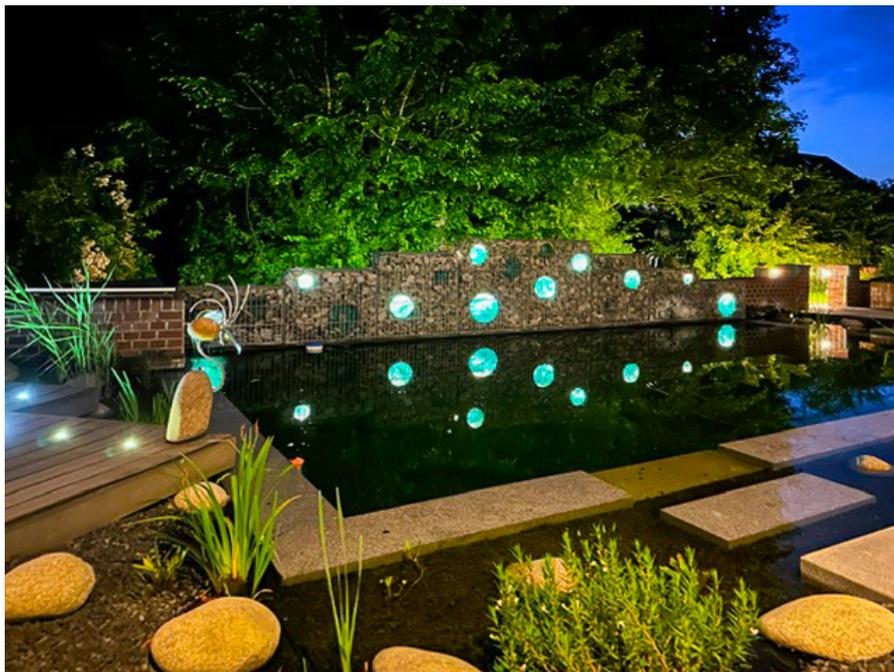
Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



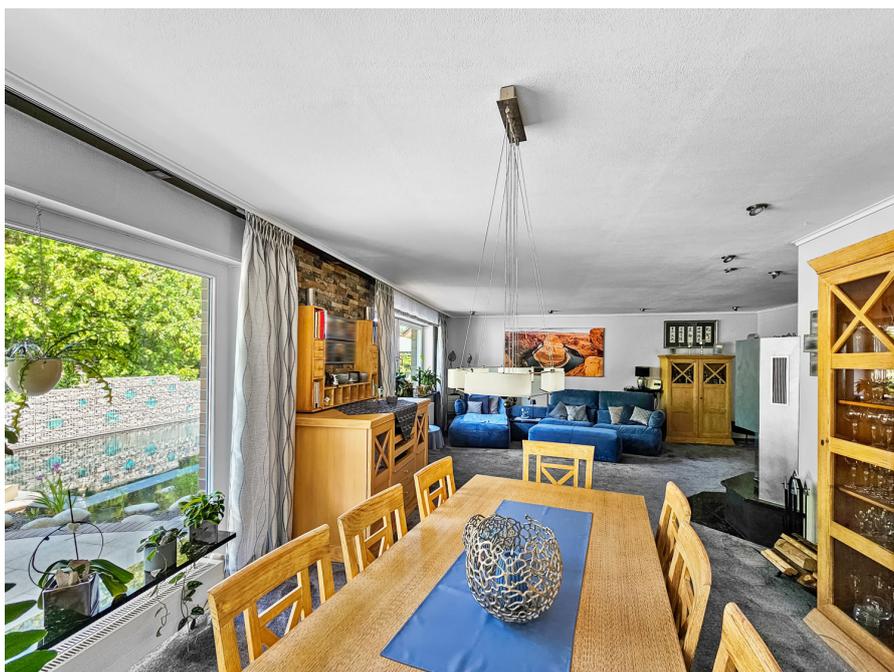
Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



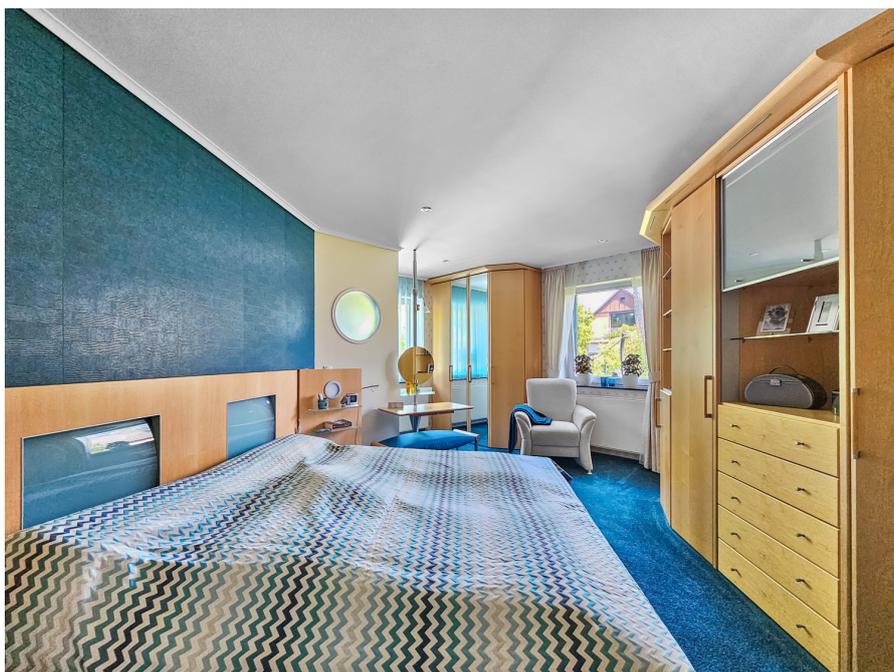
Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



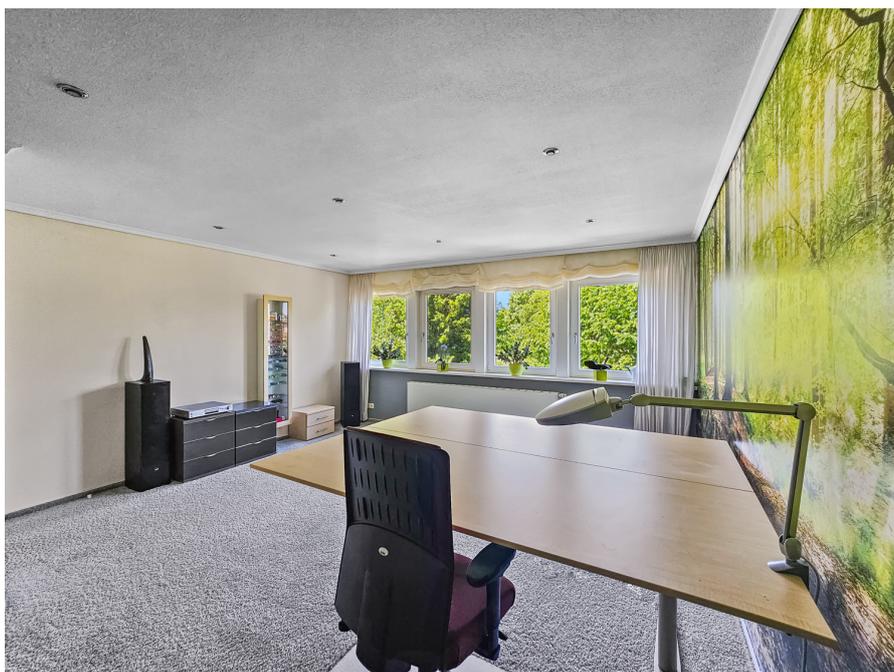
Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



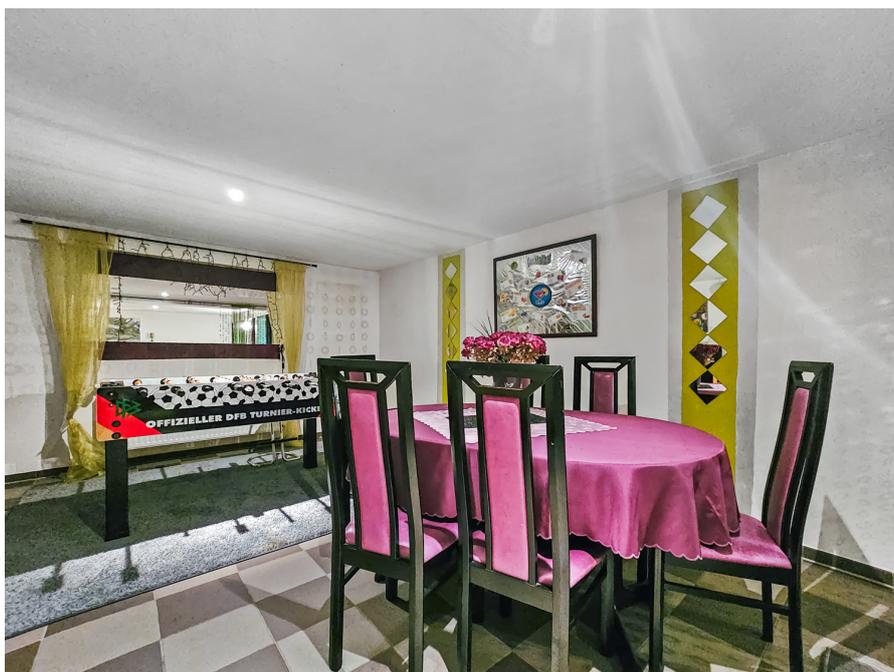
Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



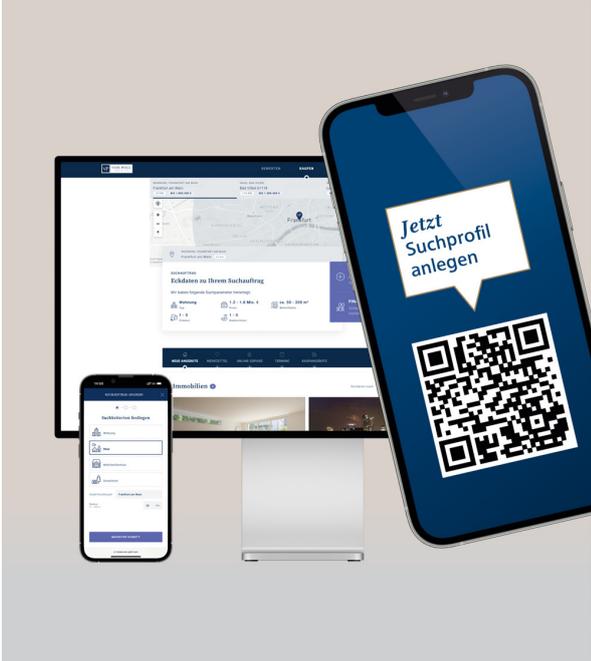
Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

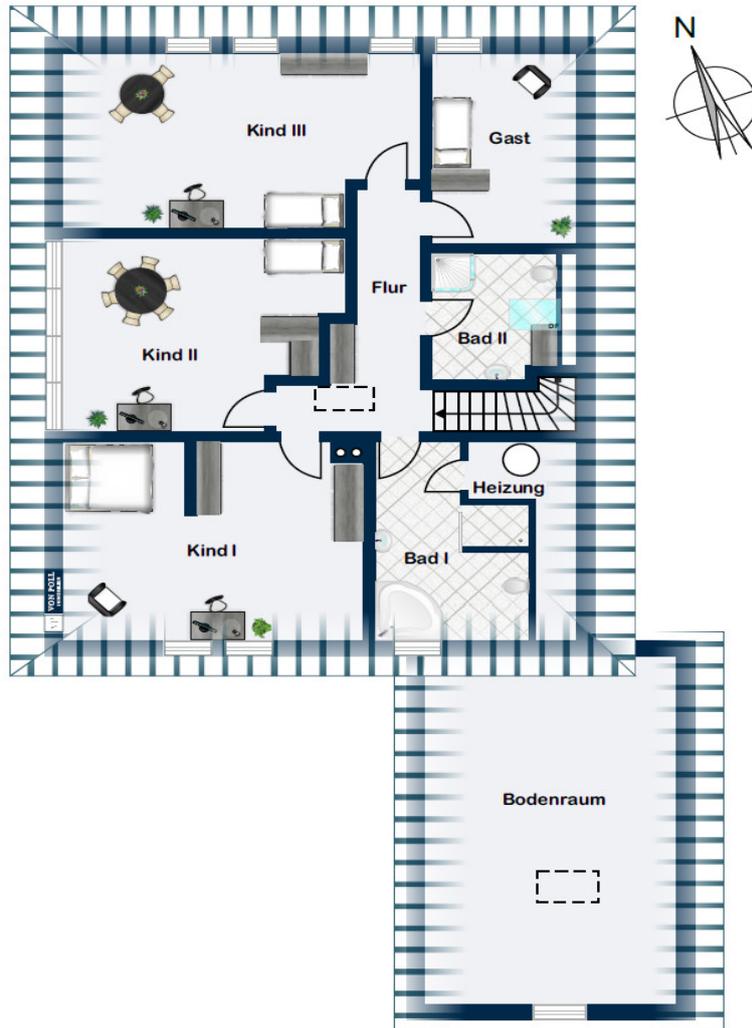
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

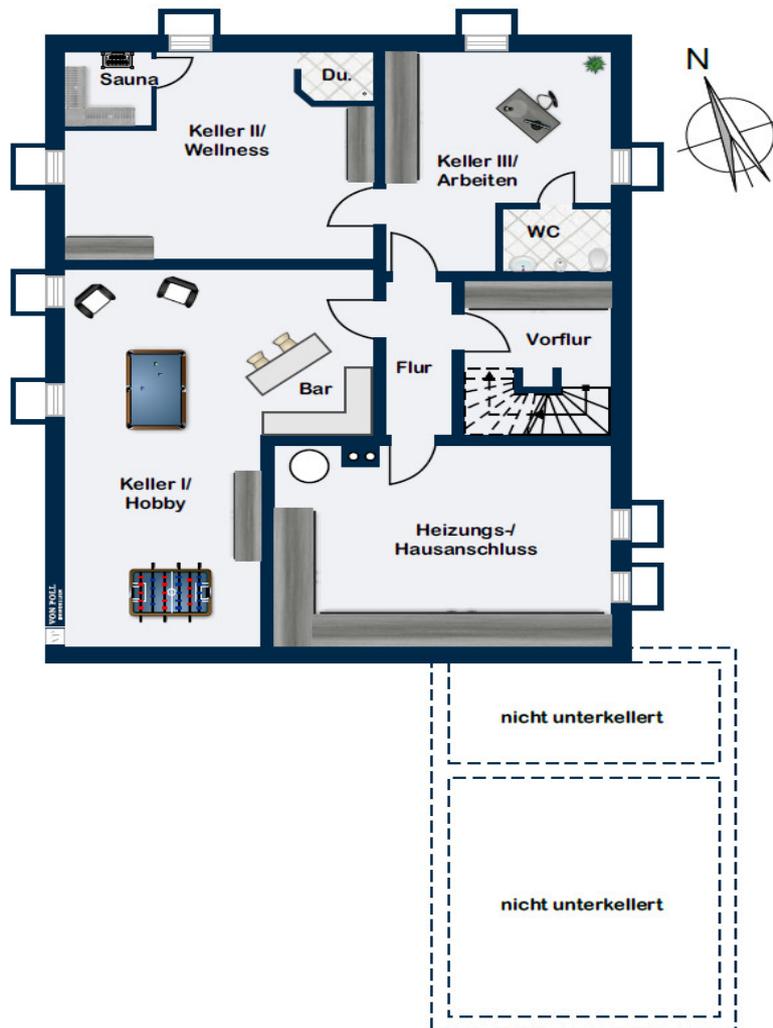
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## 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: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Ein erster Eindruck

Dieses repräsentative Anwesen aus dem Jahr 1999 lässt auf einem insgesamt ca. 897 m<sup>2</sup> großen Grundstück keine Wünsche offen. Die großzügige Raumaufteilung bietet Ihnen viele Möglichkeiten zur kreativen Entfaltung. So kann die Immobilie in ihrer jetzigen Aufteilung als klassisches Einfamilienhaus bewohnt werden, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen oder mit wenig Aufwand in ein Zweifamilienhaus umgewandelt werden. Getrennte Heizungen, vollwertige Bäder und Küchenanschlüsse sind auf beiden Ebenen bereits vorhanden. Durch einfache Grundrissänderungen lässt sich das Haus mit seinen ca. 478 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche an die eigenen Bedürfnisse anpassen. Während Sie Ihre Gäste klassisch über den Hauseingang empfangen, gelangen Sie alternativ bequem über die großzügige Doppelgarage in Ihre eigenen vier Wände. Kurze Wege zum HWR und zur Küche sorgen dafür, dass Ihre Einkäufe schnell, trocken und sicher verstaut sind. Die Garage ist bereits mit einer Wallbox ausgestattet und verfügt über einen Bodenraum mit praktischer Abstellfläche. Im gesamten Haus sorgen die vielen, zum Teil großflächigen Fenster für eine durchweg helle und freundliche Wohnatmosphäre. Während sich im offen gestalteten Wohn- & Essbereich vor allem in den Wintermonaten gemütliche Stunden am luxuriösen Granitkamin verbringen lassen, lädt der Außenbereich Freunde und Familie zu zauberhaften Abenden mit Blick auf den wunderschön angelegten Garten mit modernem Schwimmteich ein. Letzterer sorgt mit einer Größe von ca. 4,00 m x ca. 8,00 m und einer Tiefe von ca. 1,40 m für Badespaß bei Groß und Klein. Die 2013 errichtete Terrassenüberdachung mit Beschattung, Beleuchtung und Heizstrahlern bietet bei jedem Wetter die perfekte Lösung. Ob überdachte Terrasse, Sonnendeck am Pool oder Pavillon mit herrlich gestalteter Sitzecke, je nach Wunsch und Bedürfnis finden Sie jederzeit Ihren Lieblingsplatz im eigenen Gartenparadies. Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup>. Zu den Besonderheiten auf dieser Ebene zählen die großzügige Wohnküche (ca. 29 m<sup>2</sup>), ein Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite sowie das mit "Blue Eye Granit" geflieste WC. Über den komfortablen Windfang, der eine problemlose und saubere Trennung zum Zweifamilienhaus ermöglichen würde, gelangen Sie ins Dachgeschoss mit ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Leichtbauwände bieten hier viel Spielraum für eine freie Raumaufteilung nach den eigenen Bedürfnissen und der aktuellen Lebensplanung. Zwei vollwertige Bäder inklusive einem Wäscheabwurfschacht gehören neben den vier großen Zimmern zu den Annehmlichkeiten. Wie eingangs erwähnt, verfügt das Dachgeschoss über eine eigene Heizung und auch die Küchenanschlüsse sind bereits vorhanden. Eine Bodentreppe führt auf den Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die mit durchweg hochwertigen Materialien errichtete Immobilie wurde kontinuierlich sehr gut gepflegt. Mit einem beheizten Vollkeller in außergewöhnlicher Qualität erwartet Sie ein

weiteres Highlight. Der komplett geflieste Bereich bietet neben einem Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Ruhebereich auch einen großzügigen Hobby- und Partyraum mit integrierter Bar. In einem weiteren Raum ist ein zusätzliches WC integriert. Der Heizungs- und Hausanschlussraum verfügt durch seine Größe über zusätzlichen Stauraum. Neben der Doppelgarage bietet das Carport mit Abstellraum zusätzlichen Platz für Fahrzeuge und Gartengeräte. Das Grundstück ist komplett eingefriedet und sorgt mit dem über die Jahre gewachsenen Garten und dem umliegenden Baumbestand für umfängliche Privatsphäre. Weitere Ausstattungsmerkmale sowie technische Daten entnehmen Sie bitte der Ausstattungsbeschreibung. Diese traumhafte Immobilie könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Der Zeitpunkt der Übergabe erfolgt nach Absprache mit den derzeitigen Eigentümern.

Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Ausstattung und Details

- Außenmauerwerk: 41,5 cm - 17,5 cm Kalksandstein | 8 cm Dämmung | 4,5 cm Luftschicht | 11,5 cm Verblender
- Innenwände: Kalksandstein (EG) | Leichtbau (DG)
- Decken: Stahlbeton im EG und DG | Holzbalkenlage im Spitzboden
- Heizung: Zwei Gas-Brennwertheizungen (Vaillant) aus 2018 (EG) und 2022 (DG / Leasing) | Teilweise mit Fußbodenheizung
- Fenster: Holzfenster mit Zweifachverglasung | Elektrische Rollläden | Teilweise mit Insektenschutzrahmen
- Bodenbeläge: Fliesen | Granit | Teppich | Laminat
- Möglicher Umbau in ein Zweifamilienhaus möglich | Neuaufteilung des Dachgeschoss durch Leichtbauwände leicht realisierbar
- Einbauküche mit Kochinsel (Alno)
- Schlafzimmer mit Bad en Suite (EG)
- Zwei weitere Bäder (DG) + Gäste-WC in "Blue Eye Granit" (EG)
- Großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Wäscheabwurfschacht
- Granitkamin
- Vollkeller | Wellnessbereich mit Sauna und Dusche | Hobbyraum mit Bar | WC
- Satellitenanschluss
- Internet: 250 MBit/s (DSL) nach Verfügbarkeitsprüfung
- Doppelgarage | Elektrische Tore | Wallbox (11kW - aufschaltbar auf 22kW) | Dachboden
- Carport mit Geräteraum
- Terrassenüberdachung aus pulverbeschichtetem Aluminium (2013) | Elektrische Beschattung inkl. Senkrechtmarkise | Beleuchtung | Heizstrahler
- Schwimmteich (ca. 4,00m x 8,00m x 1,40m) | Sonnendeck | Beleuchtung
- Liebevoll und exklusiv angelegter Garten
- Metallpavillon
- Grundwasserpumpe
- Vorbereitung für eine PV-Anlage (Leerrohre)
- Zwei Mähroboter (Husqvarna)

Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Wohngebiet von Alt-Stuhr, unweit des Biotops Moordeich. 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.

Objektnummer: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24295016 - 28816 Stuhr – Stuhr

## 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)