Stuhr

Familientraum mit optionaler Einliegerwohnung - repräsentativ und großzügig

??????? ????????: 24295016



???? ??????: 799.000 EUR • ?????????: ca. 303 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 897 m²

??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ??? ?????

??????? ????????	24295016
?????????	ca. 303 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1999
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	799.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 175 m²
??????	??????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.07.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	80.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1999

??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

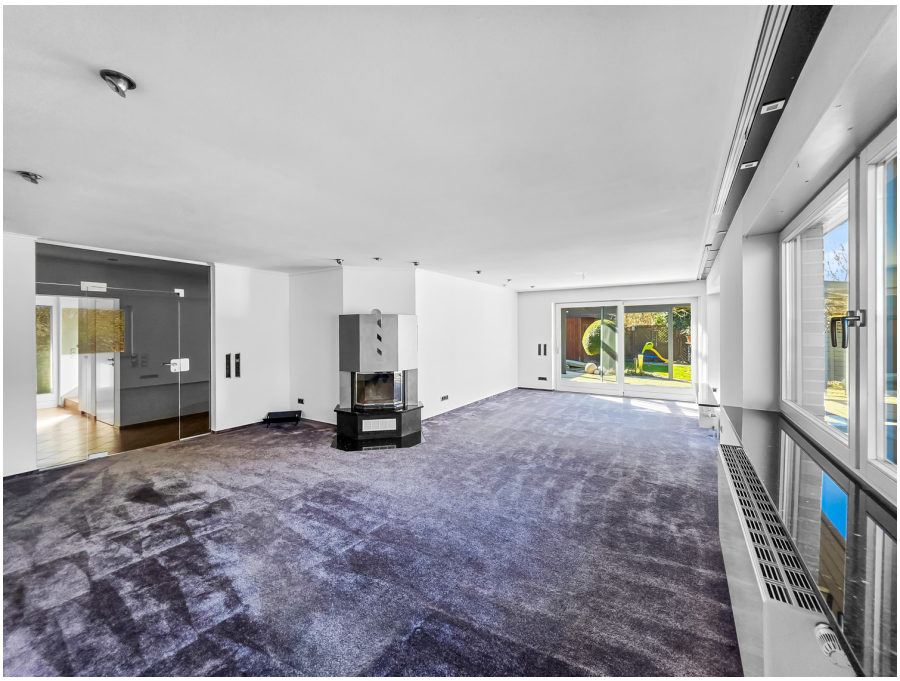
?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

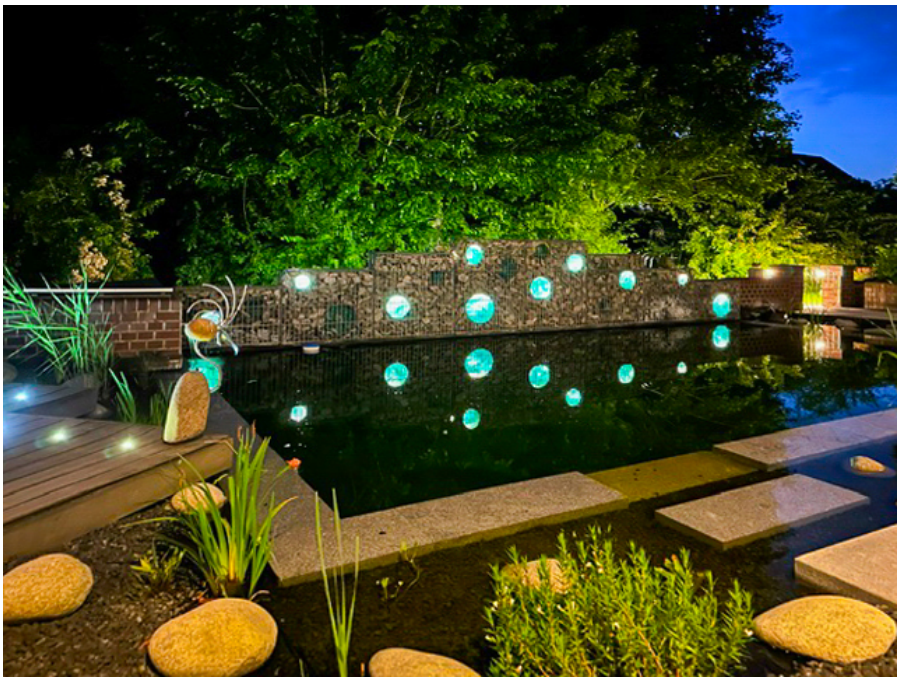
?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????





??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?? ???????

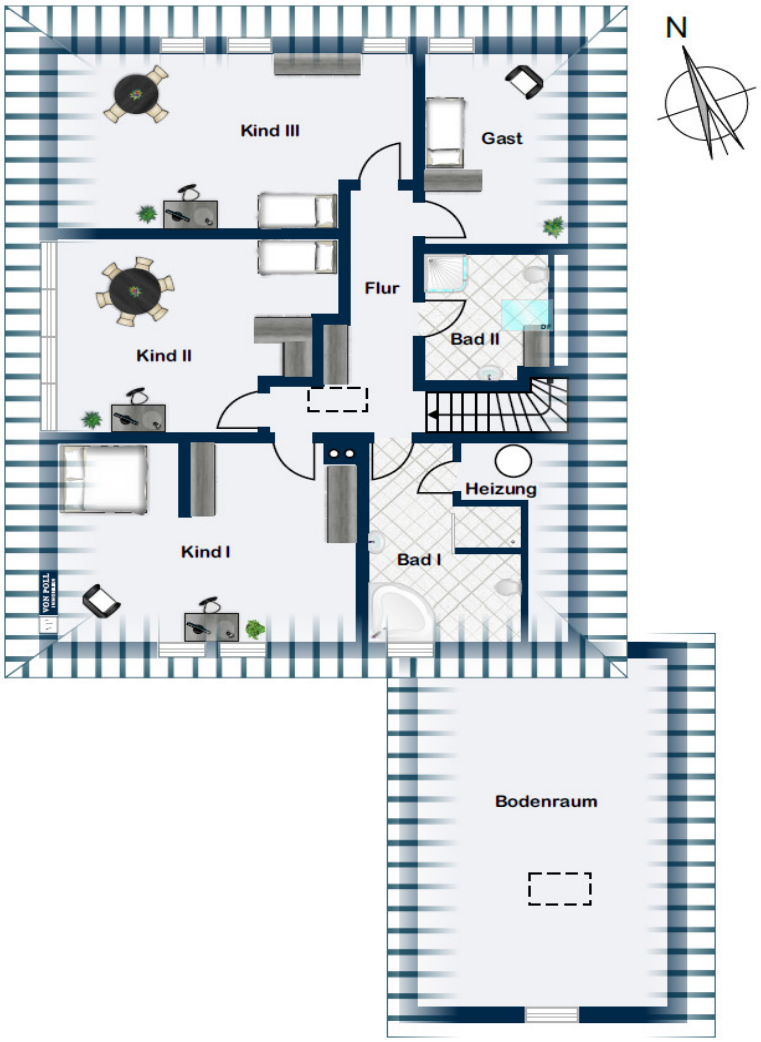


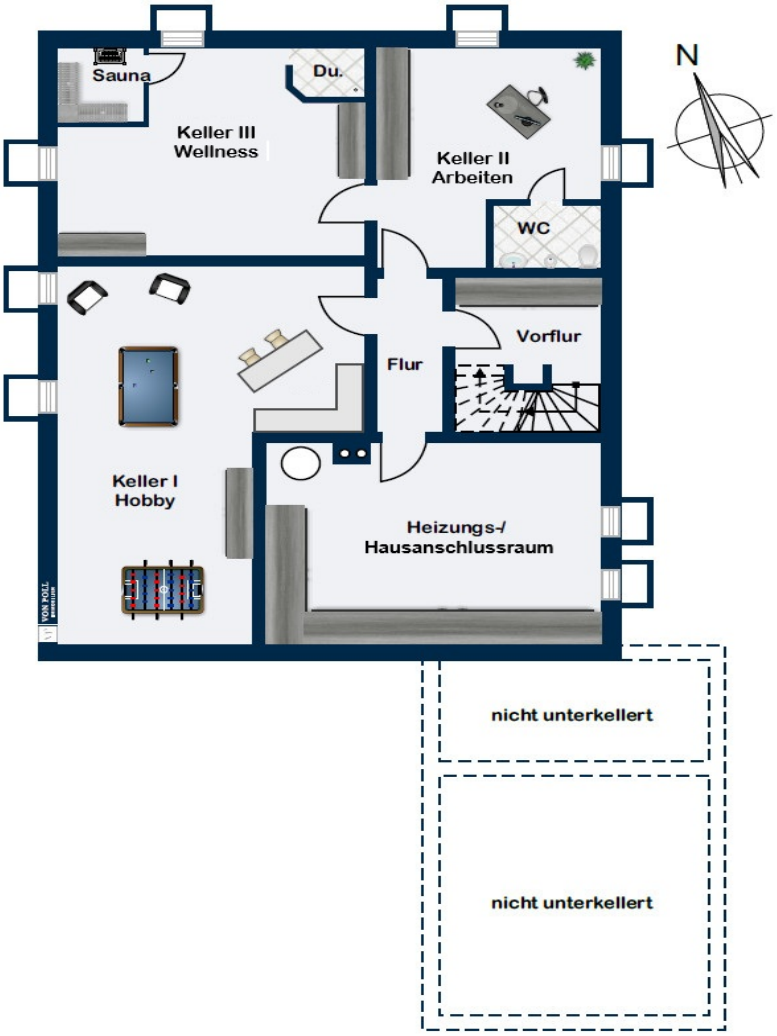


??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

??????




N
Kind III
Gast
Flur
Kind II
Bad II
Heizung
Kind I
Bad I
Bodenraum


N
Sauna
Du.
Keller III
Wellness
Keller II
Arbeiten
WC
Vorflur
Flur
Keller I
Hobby
Heizungs-/
Hausanschlussraum
nicht unterkellert
nicht unterkellert

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

??? ????? ????????

Dieses repräsentative Anwesen aus dem Jahr 1999 lässt auf einem insgesamt ca. 897 m² großen Grundstück keine Wünsche offen. Die großzügige Raumaufteilung bietet viele Möglichkeiten zur kreativen Entfaltung. So kann die Immobilie in der jetzigen Aufteilung als klassisches Einfamilienhaus bewohnt werden oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen. Mit wenig Aufwand lässt sich das Dachgeschoss in eine separate Einliegerwohnung umwandeln und zwei Generationen unter einem Dach leben. Getrennte Heizungen, vollwertige Bäder und Küchenanschlüsse sind auf beiden Ebenen bereits vorhanden. Durch einfache Grundrissänderungen lässt sich das Haus mit seinen ca. 478 m² Wohn- und Nutzfläche an die eigenen Bedürfnisse anpassen. Während Sie Ihre Gäste 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. 4,00m x ca. 8,00m 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 m². Zu den Besonderheiten auf dieser Ebene zählen die großzügige Wohnküche (ca. 29 m²), 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 zur zweiten Wohneinheit ermöglichen würde, gelangen Sie ins Dachgeschoss mit ca. 137 m² 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 hochwertigen Materialien errichtete Immobilie wurde kontinuierlich sehr gut gepflegt und zuletzt im Frühjahr 2025 komplett neu

gestrichen. 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. 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 der Ausstattungsbeschreibung. 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/3iCf ***

??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

????????????? ??? ???????

•Möglichkeit zur optionalen Einliegerwohnung im Dachgeschoss | Neuaufteilung im DG durch Leichtbauwände leicht realisierbar
•Außenmauerwerk: 41,5 cm - 17,5 cm Kalksandstein | 8 cm Dämmung | 4,5 cm Luftschicht | 11,5 cm Verblender
•Innenwände: Kalksandstein (EG) | Leichtbau (DG)
•Malerarbeiten im gesamten Haus im Frühjahr 2025 durchgeführt
•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
•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 | 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) | 54 Module mit 24,840 kWp wurden bereits vorab geplant
•Zwei Mähroboter (Husqvarna)

??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 24295016 - 28816 Stuhr

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50 Weyhe
E-Mail: weyhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com