

Stuhr

Gepflegte Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26293044



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 991 m²

Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

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

Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Auf einen Blick

Objektnummer	26293044
Wohnfläche	ca. 107 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1890
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	04.12.2035	Endenergiebedarf	79.70 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Die Immobilie



Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Die Immobilie



Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Die Immobilie



Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Die Immobilie



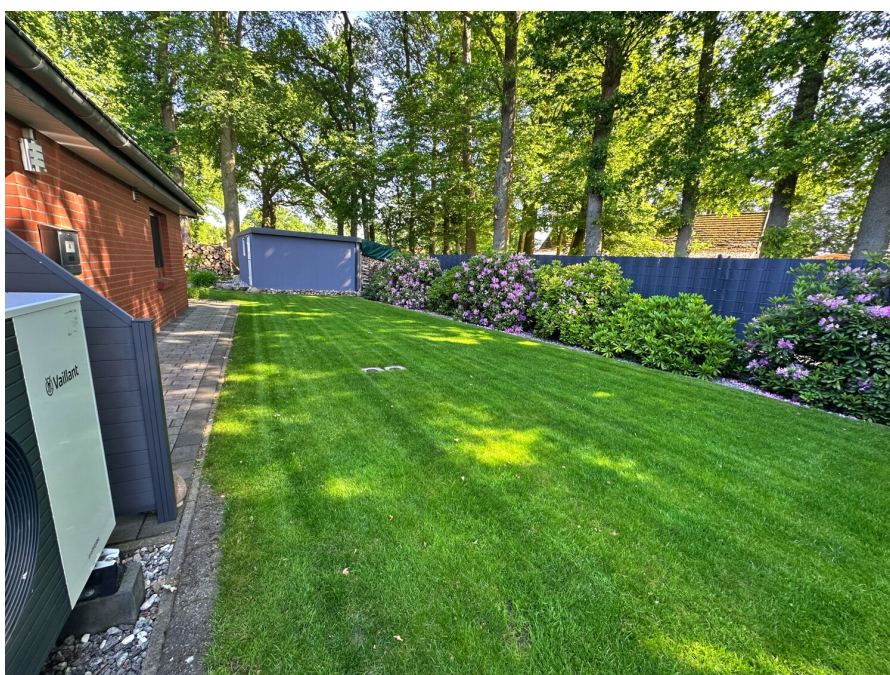
Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Die Immobilie



Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Die Immobilie



Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Die Immobilie



Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Die Immobilie



Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Die Immobilie



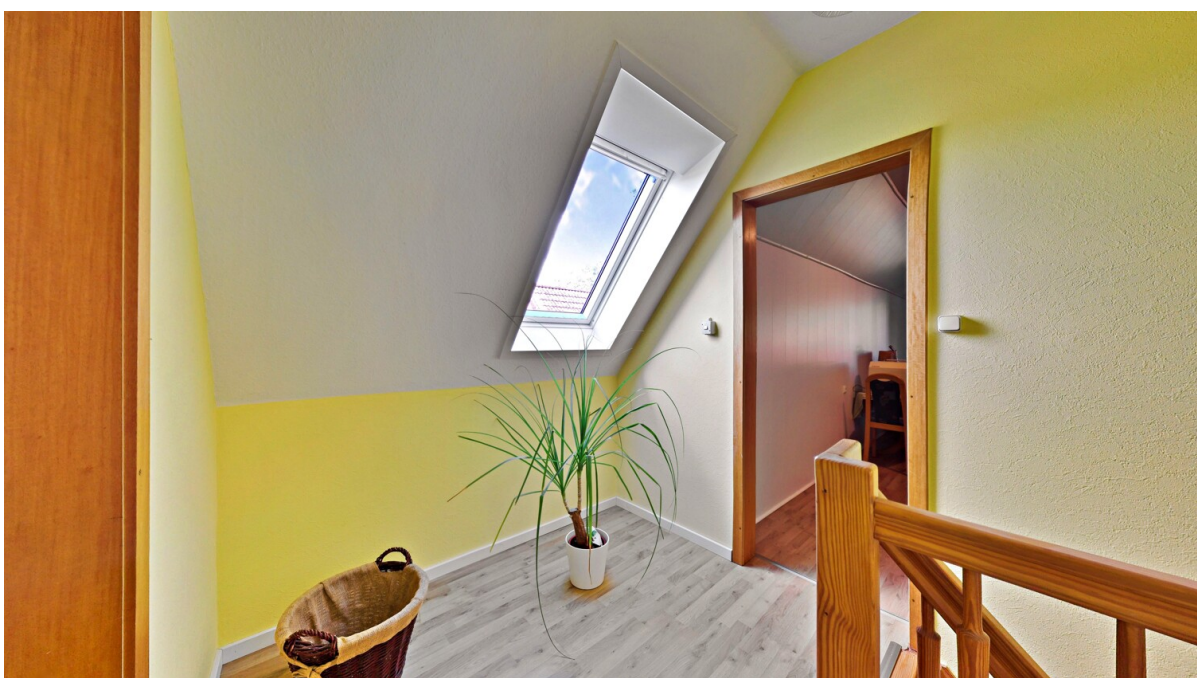
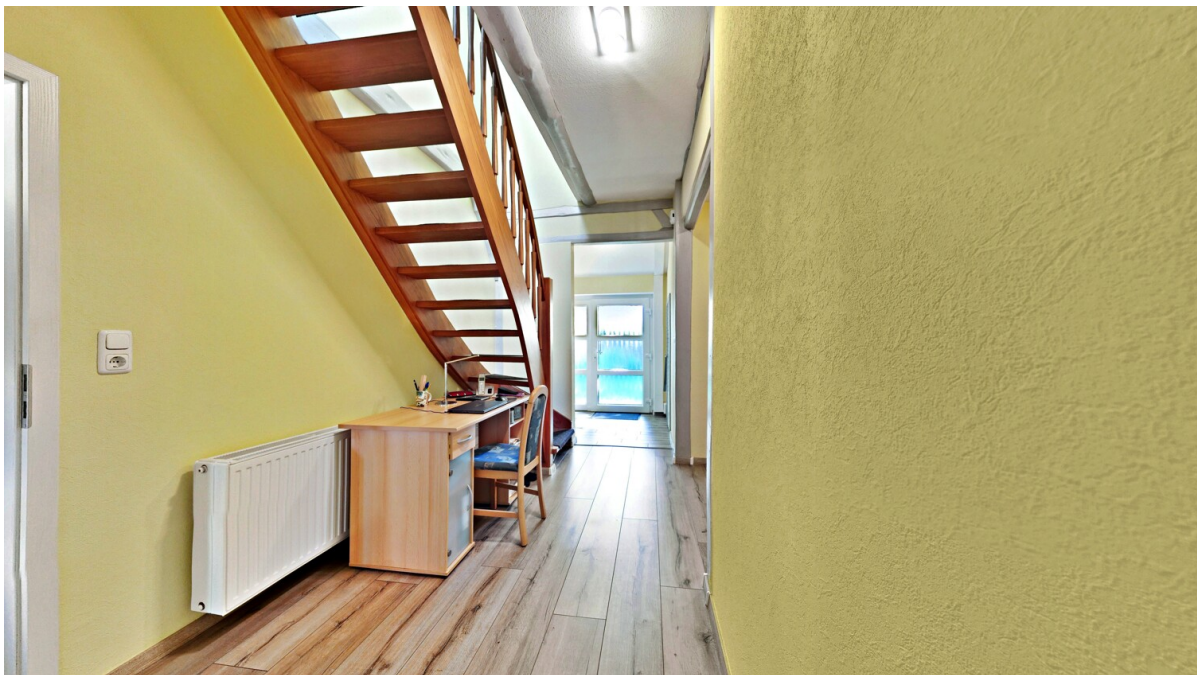
Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Die Immobilie



Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Die Immobilie



Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Die Immobilie



Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Grundrisse



Erdgeschoss, nicht maßstabstreu



1. OG, nicht maßstabstreu

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: 26293044 - 28816 Stuhr

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 991 m² ein überzeugendes Raumangebot für unterschiedliche Lebenssituationen. Das Haus befindet sich in einem sehr guten, instand gehaltenen Zustand und wurde 2018 einer umfassenden Sanierung unterzogen. Bei dieser Modernisierung wurden Fenster, Dach und 2023 das Heizsystem erneuert, sodass die Immobilie technisch und energetisch auf einem zeitgemäßen Stand ist.

Das Haus verfügt insgesamt über drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Aufteilung der Räume ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der mit großzügigen Fensterflächen für eine angenehme Lichtatmosphäre sorgt. Die moderne, offene Einbauküche fügt sich harmonisch in die Wohnlandschaft ein und ermöglicht kurze Wege beim Zubereiten von Mahlzeiten. Sichtbare Holzbalken verleihen diesem Bereich einen besonderen architektonischen Charakter.

Im Wohnzimmer bietet sich viel Platz für gemütliche Stunden. Eine großzügige Sitzgruppe sowie ein separater Essbereich wurden geschickt platziert, sodass Kommunikation und Entspannung in Einklang stehen.

Die Ausstattung der Immobilie ist zeitgemäß und entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Wohlige Wärme spendet eine moderne Wärmepumpe, die für effizientes und nachhaltiges Heizen sorgt. Zusätzlich steht eine Photovoltaikanlage zur Verfügung, die zu einer Reduktion der Energiekosten beiträgt.

Ein besonderes Highlight stellt die überdachte Terrasse mit angrenzendem Abstellraum dar. Hier kann man wetterunabhängig draußen sitzen und entspannte Stunden genießen. Das großzügige, eingefriedete Grundstück ist von gepflegtem Rasen, Ziersträuchern und Hecken umgeben und bietet viel Platz für Freizeitgestaltung im Freien.

Für Fahrzeuge sind eine Doppelgarage mit nutzbarem Spitzboden sowie eine weitere separate Garage vorhanden. Die Doppelgarage ist massiv erbaut und integriert einen zusätzlichen Lagerbereich im Spitzboden, der sich für saisonale Gegenstände oder als Hobbyfläche anbietet. Vor den Garagen befinden sich großzügige Stellflächen auf einer gepflasterten Hoffläche.

Das gesamte Grundstück ist umzäunt und bietet somit Privatsphäre und Schutz. Die gepflasterten Wege und Terrassenflächen sind gepflegt angelegt und unterstreichen das

harmonische Gesamtbild des Anwesens.

Die Lage des Hauses bietet eine ruhige Wohnatmosphäre und dennoch eine Anbindung an die wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als gepflegte und modernisierte Immobilie mit großzügigem Raumangebot, zeitgemäßer Technik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Ausstattung und Details

- Baujahr 1890, 1985 umgebaut
- 2018 umfangreich saniert (inkl. Fenster, Dach)
- Heizung 2023
- Wärmepumpe
- Photovoltaik
- Doppelgarage mit nutzbarem Spitzboden
- weitere Garage
- Überdachte Terrasse mit nebenliegendem Abstellraum
- umzäuntes Grundstück

Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Alles zum Standort

Stuhr ist eine selbständige Gemeinde im Norden des Landkreises Diepholz (Niedersachsen) und mit rund 33.500 Einwohnern die größte Kommune des Kreises und die zweitgrößte Gemeinde Deutschlands ohne Stadtrechte. Sie schließt südlich an die Stadt Bremen an. Die Gemeinde Stuhr ist ein Mittelzentrum.

Stuhr ist durch das zentrale Autobahndreieck Stuhr hervorragend an das überregionale Fernstraßennetz angebunden. Die Gemeinde im Landkreis Diepholz bietet direkten Zugang (A1 und A28) zu den wichtigsten Verkehrsadern der Region.

Des Weiteren bietet Stuhr vielfältige Freizeitaktivitäten. Insbesondere der im landschaftlich reizvollen Naturpark Wildeshauser Geest liegende Süden der Gemeinde Stuhr ist ein ideales Gebiet zum Wandern, Reiten und Radfahren.

Objektnummer: 26293044 - 28816 Stuhr

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26293044 - 28816 Stuhr

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com