

Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Wintergarten und pflegeleichtem Garten

*Objektnummer: 25295035*



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 185 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

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

**Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25295035	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	2007		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	106.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.11.2035	Energie- Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Die Immobilie



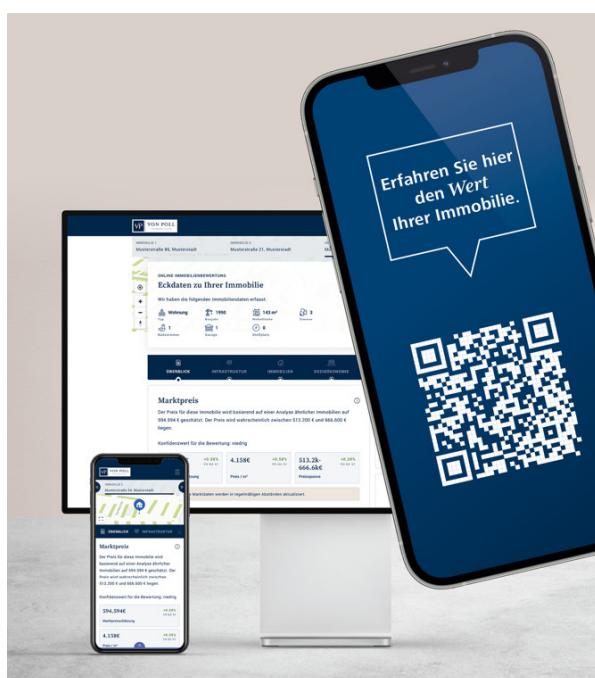
Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## 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)

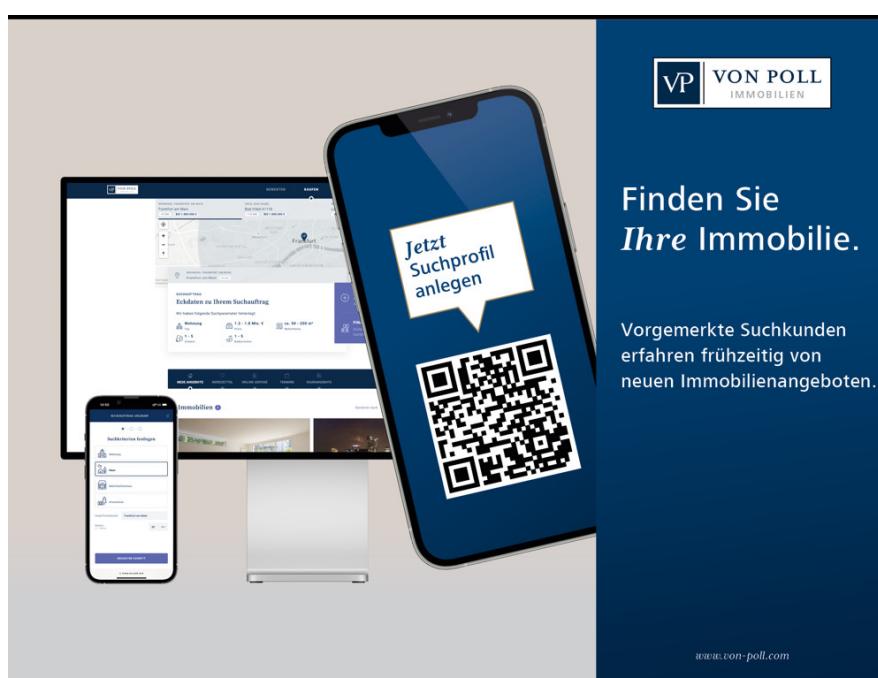
Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Die Immobilie



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> auf einem ca. 185 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und überzeugt durch seine praktische Raumaufteilung. Das im Jahr 2007 fertiggestellte Objekt erstreckt sich über mehrere Ebenen und eignet sich vor allem für Familien, die Wert auf eine vorteilhafte Infrastruktur und ein nachbarschaftliches Umfeld legen. Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet somit die Gelegenheit, eigene Vorstellungen bei der Modernisierung einzubringen.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss führt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit Zugang zum beheizbaren Wintergarten. Großzügige Schiebetüren ermöglichen einen fließenden Übergang in den pflegeleichten Garten. Der weitläufige Wohn- und Wintergartenbereich bildet das Herzstück des Hauses: Hier findet die Familie viel Raum, um gemeinsame Zeit zu verbringen, zu essen, zu spielen und zu entspannen. Im Garten befindet sich zudem ein separates Gartenhaus, das praktischen Stauraum für Gartengeräte sowie Spielsachen bietet.

Die moderne Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten sowie einem Herd mit Induktionskochfeld lässt keine Wünsche offen. Ein Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss mit integrierter Heizung sorgt für optimalen Komfort im Alltag und erleichtert die Organisation des Haushalts. Zusätzlich verfügt das Haus auf dieser Ebene über ein Gäste-WC, welches besonders bei Besuch von Vorteil ist.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein gut geschnittenes Badezimmer mit Fenster, Badewanne und separater Dusche sorgt für ausreichend Platz und Tageslicht für die gesamte Familie. Praktische Details wie der großzügige Abstellraum auf dieser Ebene bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Abstellfläche oder als Ankleidezimmer.

Das Dachgeschoss verfügt über ein geräumiges Zimmer, das sich ideal als Elternschlafzimmer eignet. Hier finden sowohl ein Schreibtisch als auch eine kleine Sitzecke problemlos Platz, wodurch ein komfortabler Rückzugsort entsteht.

In unmittelbarer Nähe des Hauses befindet sich ein zum Haus dazugehöriger PKW-Stellplatz, der kurze Wege ermöglicht. Der Standort überzeugt durch eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten sind schnell erreichbar,

ebenso wie die nahegelegene Bushaltestelle, die eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. In der direkten Nachbarschaft leben überwiegend Familien, was zu einer angenehmen und freundlichen Atmosphäre beiträgt.

Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, ein eigenes Zuhause nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten und von einer familienfreundlichen Lage mit hervorragender Infrastruktur zu profitieren.

Die Immobilie befindet sich auf einem Flurstück welches nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist. Die angegebene Grundstücksfläche entspricht daher nicht dem realen Anteil, entspricht jedoch in etwa der tatsächlich verfügbaren Fläche.

Das Haus ist derzeit noch bewohnt, jedoch nicht vermietet, und steht im ersten Quartal 2026 nach Absprache zur Verfügung. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein.

**Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen**

## Ausstattung und Details

- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellraum
- Einbauküche
- Beheizbarer Wintergarten mit Schiebetür zum Garten
- Gartenhaus
- PKW–Stellplatz in unmittelbarer Nähe

**Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet in Stuhr-Brinkum. Das Reihenmittelhaus liegt zentral und bietet jungen Familien ein Umfeld mit einer harmonischen Nachbarschaft. In der Umgebung finden sich gepflegte Wohnstraßen, Spielplätze und Grünflächen, die zum Spielen, Radfahren und Spazieren einladen.

Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Fachgeschäfte liegen im direkten Umfeld und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung im Alltag. Auch gastronomische Angebote und kleine Dienstleister befinden sich in angenehmer Nähe. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen und Betreuungsangeboten. Die Grundschule sowie weiterführende Schulen sind im Ortsteil in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung nach Bremen ist sehr gut. Eine nahegelegene Bushaltestelle sorgt für regelmäßige Verbindungen in Richtung Innenstadt und umliegende Ortsteile, und auch die Anbindung an die A1 ermöglicht schnelle Wege in die Stadt oder zu weiteren Zielen in der Region. Damit eignet sich die Lage ideal für Pendler, die Ruhe zu Hause und dennoch schnelle Erreichbarkeit schätzen.

Trotz der zentralen Lage ist die Wohnumgebung von viel Grün geprägt. Spazierwege, Naherholungsflächen und Sportvereine bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Stuhr-Brinkum verbindet ein angenehmes, familienorientiertes Umfeld mit der Nähe zu städtischen Angeboten und schafft so eine hohe Lebensqualität für alle Generationen.

**Objektnummer: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 106.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Stöver

---

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe

Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0

E-Mail: [weyhe@von-poll.com](mailto:weyhe@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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