

Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Wintergarten und pflegeleichtem Garten

????????? ??????????: 25295035



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 185 m²

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25295035	????? ???????	349.000 EUR
???????????	ca. 130 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	5		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	4		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1		Kaufpreises
????? ??????????????	2007	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ????????????		?????????????,
?????? ??????????????	?????? ??????????????		?????????????????
			?????????

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

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	106.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.11.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2007

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

?? ????????



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

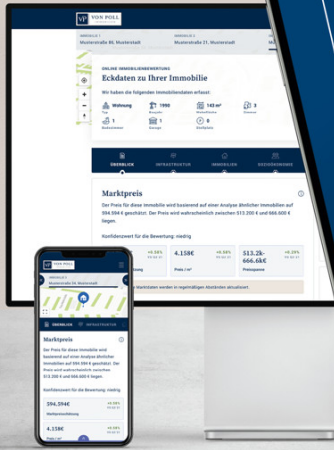
?? ????????



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

?? ?????????





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

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

?? ?????????



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

?? ?????????



A smartphone displaying a QR code and a speech bubble saying "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and another smartphone show the Von Poll Immobilien website interface.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

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

Dieses großzügige Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca.130 m² auf einem ca. 185 m² 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.

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

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

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

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

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

Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet in Stuhr-Brinkum. Das Reihemittelhaus 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.

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

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 106.80 kwh/(m²*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 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.

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

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

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

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe

Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0

E-Mail: weyhe@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com