

Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen

## Családbarát sorház télikerttel és alacsony karbantartási igényű kerttel

VP azonosító: 25295035



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

VÉTELÁR: 310.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 185 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen**

## Áttekintés

VP azonosító	25295035	Vételár	310.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 130 m <sup>2</sup>	Ház	Sorházban
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	2007	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	106.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen

## Az ingatlan

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen**

## Az első benyomás

Ez a tágas sorház, körülbelül 130 m<sup>2</sup> lakótérrel egy nagyjából 185 m<sup>2</sup>-es telken, számos lehetőséget kínál az egyedi tervezésre, és lenyugózó a praktikus elrendezésével. A 2007-ben elkészült ingatlan több szinten terül el, és különösen alkalmas azoknak a családoknak, akik értékelik a kényelmes infrastruktúrát és a barátságos környezetet. Az ingatlan felújításra szorul, így lehetőséget kínál arra, hogy saját ötleteit beépítse a modernizációba. A földszinti bejárat a nyitott terü nappali-étkezőbe vezet, ahonnan a futó télikertbe lehet kijutni. A nagyméretű tolóajtók zökkenőmentes átmenetet biztosítanak az alacsony karbantartást igénylő kertbe. A tágas nappali és télikert alkotja a ház szívének: itt a család rengeteg helyet talál az együtt töltött időre, étkezésre, játékokra és pihenésre. A kertben található külön kerti fészer praktikus tárolóhelyet kínál a kerti szerszámok és játékok számára. A modern, beépített konyha, amely minden szükséges készülékkel és indukciós főzőlappal felszerelt, minden kívánnivalót kielégít. A földszinten található, beépített futással ellátott háztartási helyiség optimális kényelmet biztosít a mindennapi életben, és leegyszerűsíti a háztartás szervezését. A házban ezen a szinten található egy vendég WC is, ami különösen kényelmes, ha vendégek érkeznek. Az emeleten három arányos hálószoba található, amelyek ideálisak gyerekszobaként, irodának vagy vendégszobaként. Az ablakkal, fürdőkáddal és külön zuhanyzóval ellátott, jól megtervezett fürdőszoba bőséges teret és természetes fényt biztosít az egész család számára. A praktikus részletek, mint például a szinten található nagyméretű tárolóhelyiség, sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínálnak – akár tárolóhelyként, akár gardróbként. A tetőtérben egy tágas szoba található, amely tökéletes fő hálószobának. Könnyen elfér benne egy íróasztal és egy kis ülőszék is, így kényelmes pihenőhelyet biztosít. A ház mellett található egy privát parkolóhely, amely rövid távolságokat biztosít. A helyszín kiváló infrastruktúrával rendelkezik: üzletek, iskolák és óvoda is könnyen elérhetők, akár csak a közeli buszmegálló, amely kényelmes tömegközlekedéssel való hozzáférést biztosít. A közvetlen környék túlnyomórészt családokból áll, ami kellemes és barátságos légkört teremt. Ez az ingatlan lehetőséget kínál arra, hogy saját otthonot teremtsen az Ön egyéni igényei szerint, és élvezze a család barát, kiváló infrastruktúrájú elhelyezkedés előnyeit. Az ingatlan a társasházi törvény szerint felosztott telken található. Ezért a megadott telekméret nem felel meg a tényleges részesedésnek, hanem hozzávetőlegesen a rendelkezésre álló területnek. A ház jelenleg lakott, de nem bérbe adott, és 2026 első negyedévében lesz elérhető előzetes egyeztetés alapján. Örömmel meghívjuk Önt megtekintésre.

**VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

**VP azonosító: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum - Brinkum bei Bremen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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