

Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Casa a schiera adatta alle famiglie con veranda e giardino a bassa manutenzione

**Codice oggetto: 25295035**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 185 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25295035
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2007
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	106.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## La proprietà



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)

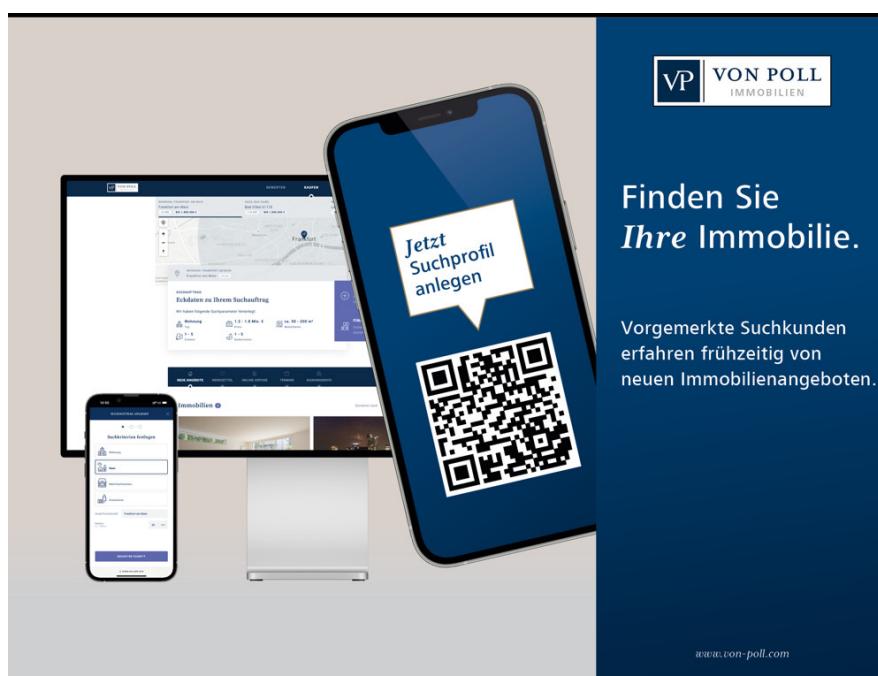
Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## La proprietà



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa a schiera, con circa 130 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 185 m<sup>2</sup>, offre numerose possibilità di personalizzazione e colpisce per la sua disposizione pratica. Completata nel 2007, la proprietà si sviluppa su più livelli ed è particolarmente adatta a famiglie che apprezzano infrastrutture comode e un quartiere accogliente. L'immobile necessita di ristrutturazione, offrendo così la possibilità di integrare le proprie idee nella modernizzazione. L'ingresso al piano terra conduce alla zona giorno e pranzo open space con accesso alla veranda riscaldata. Ampie porte scorrevoli offrono un passaggio fluido al giardino di facile manutenzione. L'ampia zona giorno e la veranda costituiscono il cuore della casa: qui la famiglia troverà molto spazio per trascorrere del tempo insieme, mangiare, giocare e rilassarsi. Una casetta da giardino separata in giardino offre un pratico spazio per riporre attrezzi e giocattoli. La moderna cucina componibile, dotata di tutti gli elettrodomestici necessari e di un piano cottura a induzione, soddisfa ogni desiderio. Un ripostiglio al piano terra con riscaldamento integrato garantisce un comfort ottimale nella vita quotidiana e semplifica l'organizzazione della casa. La casa dispone anche di un bagno per gli ospiti su questo piano, particolarmente comodo quando si hanno ospiti. Al piano superiore, troverete tre camere da letto ben proporzionate, ideali da utilizzare come camerette, uffici o camere per gli ospiti. Un bagno ben progettato con finestra, vasca e doccia separata offre ampio spazio e luce naturale per tutta la famiglia. Dettagli pratici come l'ampio ripostiglio su questo piano offrono usi versatili, sia come ripostiglio che come cabina armadio. La mansarda offre una spaziosa stanza, perfetta come camera da letto principale. Può ospitare facilmente sia una scrivania che una piccola area salotto, creando un rifugio confortevole. Un parcheggio privato si trova proprio accanto alla casa, garantendo brevi spostamenti. La posizione vanta un'eccellente infrastruttura: negozi, scuole e un asilo sono tutti facilmente raggiungibili, così come la vicina fermata dell'autobus, che offre un comodo accesso ai mezzi pubblici. Il quartiere circostante è prevalentemente composto da famiglie, il che contribuisce a un'atmosfera piacevole e amichevole. Questa proprietà vi offre l'opportunità di creare la vostra casa secondo i vostri desideri individuali e di beneficiare di una posizione ideale per le famiglie con un'infrastruttura eccellente. L'immobile è situato su un lotto di terreno suddiviso secondo la legge sul condominio. Pertanto, la superficie indicata non corrisponde alla quota effettiva, ma è approssimativamente la superficie disponibile. L'immobile è attualmente occupato ma non affittato e sarà disponibile nel primo trimestre del 2026, previo accordo. Saremo lieti di invitarvi a una visita.

Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25295035 - 28816 Stuhr / Brinkum – Brinkum bei Bremen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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