

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Brinkum

**Neuer Preis! v. PRIV. 3 Zi. Wohnung mit Garten in  
Brinkum, Stuhr**



Objekt-Nr. **OM-337740**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:  
Cornelia Brandes  
Mobil: 0162 6055564

28816 Brinkum  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,65 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PREIS REDUZIERT! von € 270.000,00 auf € 255.000,00

Sie sind auf der Suche nach einer tollen 3-Zimmer Wohnung in einer gefragten Lage von Stuhr-Brinkum?

Wünschen Sie sich ein gepflegtes Wohnumfeld?

Willkommen in Studtriede 26a, 28816 Stuhr!

Diese großzügig geschnittene und barrierefreie 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten an einer spiel- und verkehrsberuhigten Straße in Brinkum. Die Immobilie wurde im Jahr 12/1989 in massiver Bauweise mit Kalksandstein- bekannt als effektiver Wärmespeicher und ansprechenden, langlebigen und nachhaltigen Ziegelsteinen mit Zwischendämmungen errichtet. Der Hauseingang führt durch ein helles Treppenhaus zu insgesamt drei Wohneinheiten.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- gr. lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- helle Küche
- Bad mit Dusche, Wanne - 1 Fenster
- Abstellraum - Waschmaschine/Trockneranschluss mit Valliant Gasbrennwerttherme v. 11/2017
- großer Terrasse (ca. 22 m<sup>2</sup>) und Garten (ca. 126 m<sup>2</sup>) Süd Lage - für entspannte Sonnenstunden im Freien.
- Fahrradschuppen vorhanden - bequeme und sichere Unterbringung vor dem Haus.
- Der PKW-Stellplatz wird mit einem Kaufpreis von € 18.000,00 anfallen.

## Ausstattung

- alle Mahagoni Fenster - Sonderanfertigung vom kleinen Handwerksbetrieb vor Ort, innenliegenden Sprossen mit 2-fach Isolierverglasung, neu gestrichen.

Fensterdichtungen wurden erneuert.

- Bad mit Wanne, Duschkabine

- eigene Brennwerttherme – eco Tec plus v. 11/2017 mit einem digitalen Raumthermostatregler im Wohnzimmer

Strom und Gas werden mit dem entsprechenden Versorger separat abgerechnet.

- \* Bodenbeläge müssen erneuert werden.

Dieses wurde im Kaufpreis mit berücksichtigt.

Eine Besichtigungstermin ist auch kurzfristig möglich.

Weitere Auskünfte können Sie gerne über Mobil № : 0162 60 555 64 einholen.

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Studtriede 26a liegt im Ortsteil Brinkum der Gemeinde Stuhr im Landkreis Diepholz, Niedersachsen. Die Lage ist geprägt von einer ruhigen Umgebung, die sich ideal für Familien und Pendler eignet. Die Nähe zur Bremer City, die nur 11 km. entfernt ist, macht Brinkum besonders attraktiv für Berufstätige, die in der Stadt arbeiten, aber in einer ruhigeren Umgebung wohnen möchte. Die Anbindung an die Autobahn A1 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung - Richtung Osnabrück oder Hamburg ermöglicht. Die weitere Umgebung ist von einer Vielzahl von Grünflächen und Wäldern geprägt, die zu Freizeitaktivitäten einladen. In der Nachbarschaft befinden sich mehrere Wohngebiete, die durch Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften gekennzeichnet sind. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Discount-, Supermärkten, Schulen, Kitas, Ärzten, Apotheken zu Fuß erreichbar sowie das Outlet Zentrum „Ochtum Park“ (4 km.) Insgesamt bietet Brinkum eine hohe Wohnqualität, die Ruhe und Komfort der Vorstadt ohne vom Großstadtleben abgeschnitten zu sein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist regelmäßig: Busse gewährleisten eine schnelle Verbindung ins Zentrum von Bremen. Highlight : Die künftige Straßenbahnhaltestelle ( in Ko-operationen BSAG und BTE-Trasse, Linie 8 - in 20 Minutentakt zum Roland Center, Huchting und weiter zur Bremer City) liegt 2 Minuten entfernt.

\* Es wird eines nur 5 Min. Fußläufig entfernten modernen Hallenbades mit 4 separaten Beckenbereichen : 25-Meter-Sportbecken mit Sprunganlage, ein Lehrschwimmbecken, Warmbecken, kindgerechter Planschbereich und multifunktionaler Raum mit separatem Zugang entstehen. Baubeginn war Anfang 2026 und die Eröffnung ist für 2028 geplant.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	135,78 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 30,28 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Hausansicht Süd



Diele 10,28 m<sup>2</sup>



Diele 10,28 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Küche 7,26 m<sup>2</sup>



Gäste WC 1,92 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 14,00 m<sup>2</sup>



Schlafzimmer 14,00 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 14,84 m<sup>2</sup>



Kinderzimmer 14,84 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Bad 7,42 m<sup>2</sup>



Bad 7,42 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



HWR 5,06 m<sup>2</sup> mit Brennwerttherme



Waschmaschineanschluss

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 26.01.2025 Registriernummer 2: NI-2025-005638112 1

Gebäude	
Gebäudeart	freilegendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Studfriede 26 a, 28616 Stuhr
Gebäudefl. 2	Gesamt
Baujahr Gebäude 3	1989
Baujahr Wärmeerzeuger 1,4	2018
Anzahl Wohnungen	4
Gebäudefläche (An)	350,66 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung 1	Erdgas <input type="checkbox"/>
Wesentliche Energieträger für Warmwasser 1	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung 1	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung 1	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleiferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage 1	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudefläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlagsmäßig den Vergleich ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

1 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

2 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

<b>Aussteller</b> Harsche-Energieberatung Inh. Roland Harsche (Energieberater gem. §58 GEG) Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig Tel: 02633-4720016	 Roland Harsche Energieberater gem. §58 GEG Unterschrift des Ausstellers
--	---

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes  
 2 nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
 3 Mehrfachangaben möglich 4 bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
 5 Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

## Energieausweis v. 27.01.2025

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

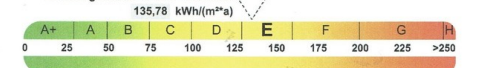
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer 2: NI-2025-005638112 (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“) 2

**Energiebedarf** Treibhausgasemissionen 35,23 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
 135,78 kWh/(m<sup>2</sup>a)

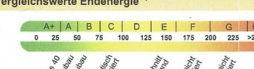
**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**  
 137,42 kWh/(m<sup>2</sup>a)



**Anforderungen gemäß GEG 2** Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

<b>Primärenergiebedarf</b>	Ist-Wert kWh/(m <sup>2</sup> a) Anforderungswert kWh/(m <sup>2</sup> a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
<b>Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>f</sub></b>	Ist-Wert W/(m <sup>2</sup> K) Anforderungswert W/(m <sup>2</sup> K)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
<b>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)</b>	<input type="checkbox"/> eingehalten	<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Energiebedarf dieses Gebäudes** 135,78 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

<b>Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien</b> Nutzung erneuerbarer Energien <sup>1</sup> : für Heizung <input type="checkbox"/> für Warmwasser <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Nutzung zur Erfüllung der EPC-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 GEG <input type="checkbox"/> Erfüllung der EPC-EE-Regel durch passive Erfindungspositionen nach § 71 Absatz 2.4 und in Verbindung mit § 79 bis 81 GEG <input type="checkbox"/> Heizübertragung (Wärmepumpe) (§ 71c) <input type="checkbox"/> Wärmepumpe (§ 71c) <input type="checkbox"/> Stromerzeugung (§ 71d) <input type="checkbox"/> Solarthermische Anlage (§ 71e) <input type="checkbox"/> Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-Gas (§ 71f) <input type="checkbox"/> Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71g) <input type="checkbox"/> Solarthermische Hybridheizung (§ 71h) <input type="checkbox"/> Querschnitt, elektrische Wärmespeicherung (§ 71 Absatz 5) <input type="checkbox"/> Erfüllung der EPC-EE-Regel für Grundgebäude einer Bewertung im Einzelnen nach § 71 Absatz 2 GEG Anteil EPC an der Energieanlage: Anteil EPC an der Energieanlage: Anteil EPC an der Energieanlage:	<b>Vergleichswerte Endenergie 4</b>  <p>                 Effizienzklasse (E) <input checked="" type="checkbox"/> A+ <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G <input type="checkbox"/> H                  0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250             </p> <p>                 Effizienzklasse (E) <input checked="" type="checkbox"/> A+ <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G <input type="checkbox"/> H                  0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250             </p>
---	---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudefläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> Nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>2</sup> Summe energetisch geeigneter/warmer Energie in der Anlage  
<sup>3</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2023 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden und/oder einer Übergangsregel unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelnen  
<sup>4</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Energiebedarf 135,78kWh/m<sup>2</sup>\*a)

