

Exposé

Dachgeschosswohnung in Brinkum

v. PRIVAT - gr. 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Ausbaureserve in Brinkum, Stuhr



Objekt-Nr. OM-337740

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **222.000 €**

Ansprechpartner:
Cornelia Brandes
Mobil: 0162 6055564

28816 Brinkum
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,60 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,60 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer tollen 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage und gepflegtem Wohnumfeld von Stuhr-Brinkum?

Willkommen in Studtriede 26a, 28816 Stuhr!

Diese großzügig geschnittene 2-Zimmer Wohnung mit Balkon 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:

- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- großzügige helle Küche - 2 Fenster
- ein großes Schlafzimmer - 2 Fenster
- Bad mit Dusche, Wanne, hochwertige Einbaumöbel - 2 Fenster
- Abstellraum mit Waschmaschine/Trockneranschluss und Valliant Gasbrennwerttherme
- ca. 13 m² Ausbaureserve im Spitzboden mit 1 Velux Fenster, ideal als Büro oder zusätzliches Schlaf/Gästezimmer
- großer Balkon (ca. 10 m²) Tiefe vom 2,15 m. bietet Platz für Tisch, Stühle und Liegestuhl. Perfekte Bedingungen wegen Südwest Lage - für entspannte Sonnenstunden im Freien.
- Fahrradschuppen vorhanden - bequeme und sichere Unterbringung vor dem Haus.
- Der PKW-Stellplatz wird mit einem Kaufpreis von € 8.000,00 anfallen.

Ausstattung

- Neue weiße Zimmertüren + Zargen und Armaturen (vor 3 Jahren)
- alle Mahagoni Fenster - Sonderanfertigung vom kleinen Handwerksbetrieb vor Ort, mit innenliegenden Sprossen mit 2-fach Isolierverglasung, neu gestrichen.

Fensterdichtungen wurden erneuert.

- Bad mit Wanne, neue Duschkabine und hochwertige Einbaumöbel
- 10 m² Balkon mit Südwest Blick
- eigene Brennwerttherme – eco Tec plus v. 12/2017 mit einem digitalen Raumthermostatregler im Wohnzimmer

Strom und Heizkosten 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:

Balkon, Vollbad

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 Wälder 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, Ärzte, 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 Beckenbereiche : 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Diele



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer *

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Vollbad mit 2 Fenster

Exposé - Galerie



Vollbad



Eigene Brennwerttherme 2017

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 28.01.2035

Registrierungsnummer 2 Nr. 0023-005938112

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Studtstraße 28 a, 28616 Stuhr	
Gebäudefläche 3	Gesamt	
Baujahr	1989	
Baujahr Wärmeerzeuger 1,4	2018	
Anzahl Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (An)	350,66 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung 1	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser 1	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine	
Art der Lüftung 2	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung 2	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geleifere Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage 3	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung/Erweiterung	

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 Gebäudenutzfläche nach der EN17, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller	Harsche-Energieberatung Inh. Roland Harsche (Energieberater gem. §88 GEG) Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig Tel.: 02633-4729016	27.01.2025 Ausstellungsdatum	 Roland Harsche Energieberater gem. §88 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 Wärmenutzen Baujahr der Übergabestation

5 Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des §74 GEG

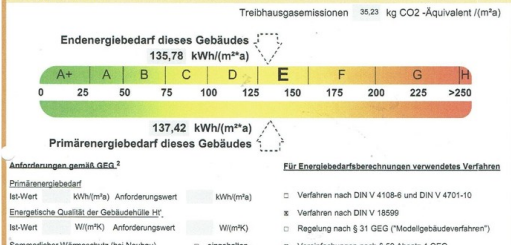
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer 2 Nr. 0023-005938112
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

Energiebedarf



Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien 1: bei Warmwasser Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder § 88B

Erfüllung der 60%-EE-Regel in Verbindung mit § 71b bis 1 GEG:
 Heizungsanlage (Wärmepumpe) (§ 71c)
 Solarthermie (§ 71d)
 Solarthermische Anlage (§ 71e)
 Heizungsanlage für Biomasse oder Wassermotoren (§ 71f)
 Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71g)
 Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

Desinfizierte elektrische Wasserversorgung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

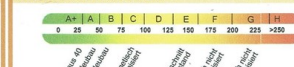
Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Anteil an der erneuerbaren Energie:

Vergleichswerte Endenergie 4



Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 135,78 kWh/(m²a)

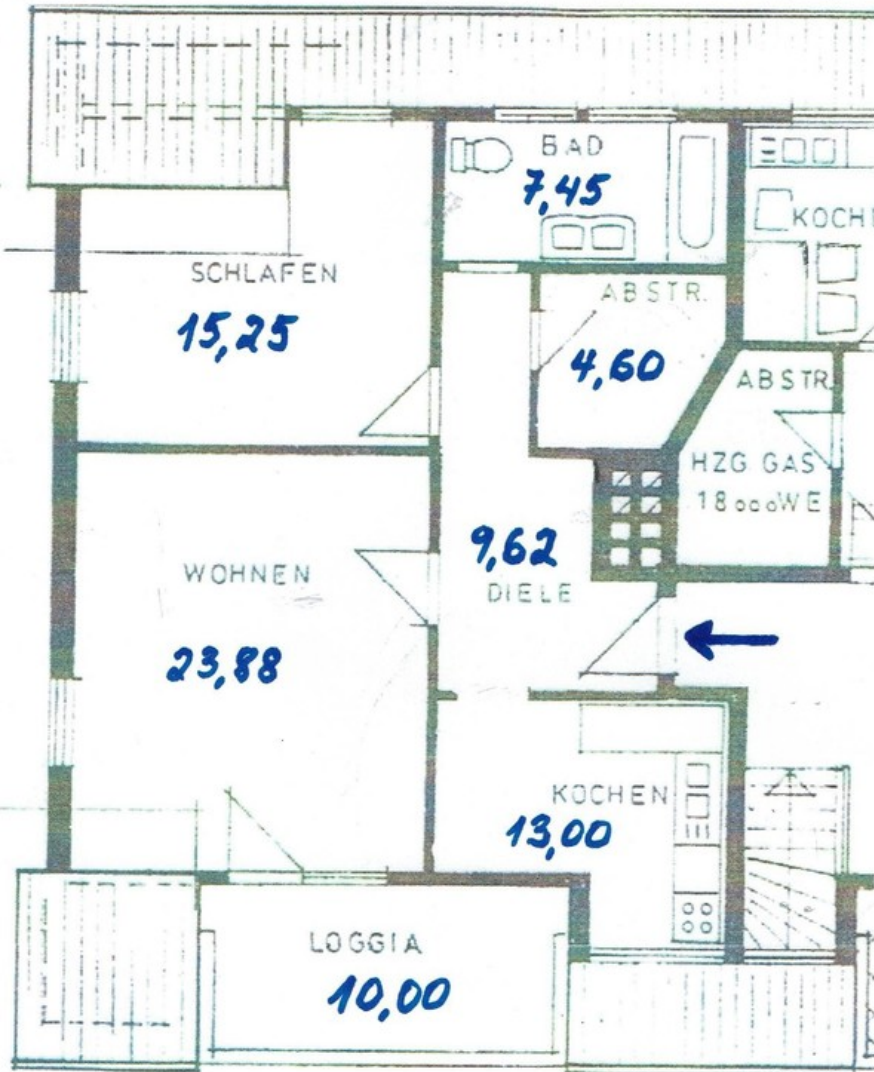
Energieausweis

Energiebedarf des Gebäude



Aussenansicht

Exposé - Grundrisse



Wfl. ca. 78,80 m²
(Boden) Nfl. ca. 13,00 m²

Grundriss Wfl.