

Exposé

Dachgeschosswohnung in Brinkum, Stuhr Neuer Preis! v. Privat 2-Zi. mit gr. Balkon in Brinkum, Stuhr



Objekt-Nr. OM-390310

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:
CORNELIA BRANDES
Mobil: 0162 6055564

Studtriede 26a
28816 Brinkum, Stuhr
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	74,73 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	14,66 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neuer Preis!

Sie sind auf der Suche nach einer hellen 2-Zimmer Wohnung in zentraler, ruhiger Lage und beehrtem Wohnumfeld von Stuhr-Brinkum?

Die Wohnung bietet auf ca. 74,73 m² einen sehr gelungenen Grundriss. Die 2-Zi. Wohnung, mit süd-westliche Balkonlage befindet sich in einem gepflegten 4 Parteien Haus - an einer spiel- und verkehrsberuhigten Straße. Die Immobilie wurde im Jahr 12/1989 in Massivbauweise hergestellt. Die Steinwoll-dämmung (6 cm) unterstützt eine exzellente Wärme-, Brand- und Schallschutz und sorgt für einen besseren Innenraum Klima!

Der Eingang führt durch ein helles Treppenhaus zu insgesamt 3 Wohneinheiten, 1 im EG sowie 2 im OG.

Die Wohnung steht sofort zur Verfügung.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- lichtdurchflutetes Wohnzimmer (26,47 m²) mit Raumtemperaturregler und Zugang zum Balkon (10,42 m²)
- helle Küche (8,91 m²) mit 2 Fenstern
- Schlafzimmer (16,63 m²) mit 2 Fenstern
- Bad (7,25 m²) separatem Wanne und Dusche, Fenster, Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- HWR (3,41 m²) Etagenbrennwerttherme von Valliant ecoTEC / umstellung auf Bio Gas geeignet
- Boden (14,66 m²) Stauraum oder Ausbaumöglichkeit für einen Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum
- großer Balkon (10,42 m²) Tiefe vom 2,15 m. bietet Platz für Tisch, Stühle und Liegestuhl. Nutzen Sie die Süd-west 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.

Besichtigung jederzeit möglich.

Weitere Auskünfte können Sie gerne unter :

0162 60 555 64 einholen.

Keine Makler Courtage.

Ausstattung

- alle Mahagoni Fenster (Sonderanfertigung vom kleinen Handwerksbetrieb vor Ort) mit innenliegenden Sprossen und 2-fach Isolierverglasung sind neu gestrichen.
- Fenstergummidichtung im Frühjahr 2026 erneuert.
- eigene Brennwerttherme mit digitalem Raumreglerthermostat
- neue Velux Fenster im Boden
- Strom und Heizkosten werden mit dem entsprechenden Versorger separat abgerechnet.

**** Bodenbeläge müssen erneuert werden.**

Dieses wurde im Kaufpreis mitberücksichtigt.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

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. Im Bereich Sport- und Freizeit ist für jeden in Stuhr ein vielfältiges Angebot vorhanden, u.a. die Nähe zum Steller See oder dem bekannten Silbersee.

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“, Ikea, Toom, 4 km entfernt. Insgesamt bietet Brinkum eine hohe Wohnqualität, die Ruhe und Komfort der Vorstadt ohne vom Großstadt leben 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-operation BSAG und BTE-Trasse, Linie 8 – in 20 Minutentakt zum Roland Center in Huchting und weiter zur Bremer City) liegt 2 Minuten entfernt und wird voraussichtlich 2027 in Betrieb gehen.

Außerdem 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. Mit dem Baubeginn ist Anfang 2026 zu rechnen. 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eingang Treppe

Exposé - Galerie



Diele 7,05 m²



Wohnen 26,47 m²

Exposé - Galerie



Balkon 10,42 m²



Schlafzimmer 16,63 m²

Exposé - Galerie



Blick aus dem Schlafzimmer



Bad 7,25 m² Waschmaschineansch

Exposé - Galerie



Bad 7,25 m²



Küche 8,91 m²

Exposé - Galerie



Küche 8,91 m²



HWR 3,41 m² - eigene Therme

Exposé - Galerie



ausbaubarer Dachboden 14,7 m²

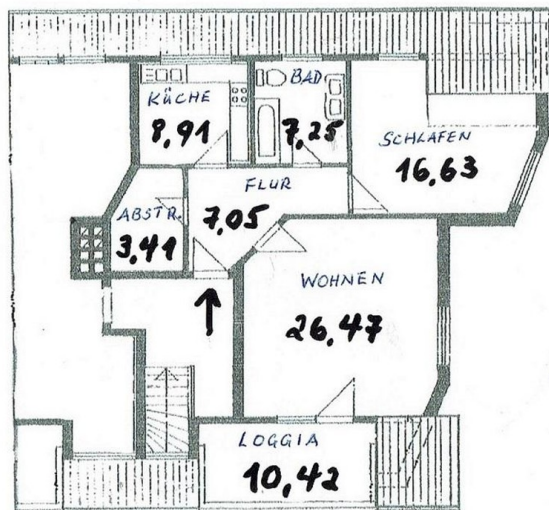
[illegible]

Energiedarf 135,78 kWh E

Exposé - Grundrisse

STUDTRIEDE 269, 28816 STUHR

OG. re. Whg.



WFL. 74,73 m²

Nutz-
Fläche 14,66 m²
(Spitzboden)

Grundriss mit Wfl.