

# Exposé

## Einfamilienhaus in Riede

**Gasfrei & krisensicher: Erdwärme-Stadtvilla KfW 40 (A+) mit Zinsvorteil – Wärme, die bleibt.**



Objekt-Nr. OM-394769

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:  
Müller  
Mobil: 0152 09772281

27339 Riede  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	1.040,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	264,29 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive EH 40 Stadtvilla: 264 m<sup>2</sup> Massivbau & Zinsvorteil – Nur 10 Min. bis Bremen

Objekt & Lage: Zum Verkauf steht eine herrschaftliche Stadtvilla in solider Massivbauweise auf einem 1.040 m<sup>2</sup> großen, komplett abgeschlossenen Grundstück. Die Lage bietet die perfekte Balance zwischen urbaner Nähe und privatem Rückzug: In nur 10 Minuten erreichen Sie die Bremer Stadtgrenze. Auch das Mercedes-Benz Werk ist mit einer Entfernung von nur 17 km (ca. 20 Min.) ideal angebunden.

Exklusive Architektur & Werterhalt: Das Anwesen besticht durch seine zeitlose Klinkerfassade und ein Dach mit edlen, glasierten Dachpfannen. Diese Materialwahl steht für norddeutsche Wertarbeit, ist extrem witterungsbeständig und nahezu wartungsfrei. Ein besonderes architektonisches Highlight ist die großzügige, zweiseitige überdachte Veranda, die zu jeder Jahreszeit einen geschützten Platz im Freien mit Blick in den uneinsehbaren Garten bietet. (Privatsphäre & Komfort) Das weitläufige Areal ist vollständig eingefriedet und bietet maximale Sicherheit und Privatsphäre. Für Ihre Fahrzeuge steht eine 54 m<sup>2</sup> große Massiv-Garage mit zwei elektrischen Sektionaltoren zur Verfügung – viel Platz für einen anspruchsvollen Fuhrpark und zusätzlichen Stauraum.

Finanzierungs-Vorteil (Ihr Zins-Joker 2026) Als zertifizierte EH 40 Residenz ermöglicht dieses Haus den Zugang zu exklusiven „Green Loans“ und erheblichen Zins-Rabatten. Diese staatlich geförderte Effizienzklasse senkt Ihre monatliche Finanzierungsbelastung im Vergleich zu herkömmlichen Immobilien massiv und sichert den langfristigen Wert Ihrer Investition. High-Tech & Wohlfühlfaktor Kaminofen: Hochwertiger Kaminofen im Wohnbereich für behagliche Strahlungswärme und als krisensichere Backup-Quelle. Zentrale Lüftungsanlage: Mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung (Wärmetauscher) für ständigen Frischluft-Austausch ohne Energieverlust. Flächen-Geothermie: Das System nutzt 6 hocheffiziente Solekreise auf dem eigenen Grundstück. Dies garantiert minimale Heizkosten und volle Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen. Natural Cooling: Lautlose, passive Kühlung über das Erdreich für perfekte Raumtemperaturen im Sommer – ganz ohne Klimaanlage. Zustand & Abwicklung Das Anwesen befindet sich in einem erstklassigen, technisch einwandfreien Zustand. Alle relevanten Unterlagen ( KfW-Nachweise, Energie-Zertifikate) liegen vollständig vor. Verkauf von Privat. Besichtigungstermine sind kurzfristig möglich. Bitte keine Makleranfragen.

## Ausstattung

A+ Stadtvilla, 40KfW Haus 264,29m<sup>2</sup> + Garage 54m<sup>2</sup>, 10 min von HB

Familienraum – Großzügiges Wohnen im "Grünen Riede"

Auf 264 m<sup>2</sup> vereinen sich eine großzügige Raumgestaltung, hochwertige Materialien und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Diese Stadtvilla wurde in solider Massivbauweise errichtet und bietet ein sicheres und langlebiges Zuhause.

Ausstattung

Erdwärme mit 6 Sohlenkreisen auf Fläche verlegt, Erdwärmepumpe mit passiver Kühlung, Warmwasserspeicher (180 Liter, Marke: Alpha InnoTec, Typ: WZ S81H/K),

wohltuende Fußbodenheizung im gesamten Haus, kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und mit zusätzlichen austauschbaren Pollenfilter für Sommer und Kohlefilter für den Winter,

lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und offener Küche (Einbauküche Nobilia),

abschließbare mehrfachverriegelte Sprossenfenster und Terrassentüren mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden,

Haustür und Garagentür mit Mehrfachverriegelung sind mit modernem Schutzbeschlag und hochwertigen Schließzylindern ausgestattet.

Erdgeschoss und Bad (OG) hochwertige Fliesen,

Obergeschoss Laminat,

Glasfaseranschluss, alle Wohnräume mit LAN- und TV- Anschluss,

Erdgeschoss Deckenhöhe 270cm, Obergeschoss Deckenhöhe 250cm, Innentürenblatt 86cm\*212cm,

Badezimmer: Dusche 118cm\*98cm, freistehende Badewanne, 2Waschbecken,

Gästebad mit Dusche 90cm\*90cm,

Ausgebauter Dachboden mit Gipskarton,

Ober -und Untergeschoss Stahlbetondecke,

Garage 54,12m<sup>2</sup>, Deckenhöhe 260cm, 2 elektrische wärmegeämmte Hörmanngaragentore, 3 abschließbare Fenster mit Fensterbänken, Garagentür mit Sicherheitsverriegelung, Garagenwände innen verputzt, Boden mit hochwertigen Industriefliesen, begehbare Dachboden über gedämmte Einschubtreppe, mit Gipskarton verkleidete Holzbalkendecke und 2 verzinkten H-Stahlträger, mit 200mm Glaswolle gedämmt, Im Vollsteinmauerwerk sind 8 Streben mit Stahlbeton und umläufigen Ringanker verarbeitet.

Außenmauerwerk Haus und Garage: OLFROY Klinker und hartgebrannter Sockelklinker,

Schwarze, hochwertige, glasierte Dachpfannen (Vorteil: Keine Schmutzansammlung, wie Grünspan), Terrassen- und Haustürüberdachung (Holzkonstruktion mit Dachpfannen),

Grundstück ist komplett eingezäunt und abschließbar (vorne verzinkter pulverbeschichteter Schmiedeeisenzaun, seitlich und hinten 182cm hoher Doppelstabmattenzaun)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Weitere Angaben

Wohnfläche: 264,29m<sup>2</sup> + Garage 54,12m<sup>2</sup>

Grundstückgröße: 1040m<sup>2</sup>

Objektzustand: neuwertig

Baujahr: 2015

Verfügbar ab: 01.09.2026

Energie

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Energieverbrauch: 9,0 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: A+

Heizungsart: Fußbodenheizung

Wesentliche Energieträger: Erdwärme

Alle Angaben sind keine zugesicherte Eigenschaft.

Immobilie wird verkauft wie sie steht und liegt.

Diese Immobilie ist Provisionsfrei und Lastenfrei.

Besichtigung nur mit Finanzierungsnachweis

## Lage

Einzigartige Lage im Herzen von Riede! Es ist ein Ort für die ganze Familie – ländlich und ruhig, aber trotzdem ist man schnell in der Stadt.

Diese Immobilie befindet sich in einer der besten Lagen des charmanten Ortes Riede, eingebettet in eine ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft. Die Spielstraße endet in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, was die Sicherheit für Kinder und das Gefühl von Privatsphäre erhöht.

In fußläufiger Entfernung erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Dazu gehören die Krippe(1-3jährige), ein Kindergarten, eine Grundschule, Sporthalle, mehrere Spielplätze sowie ein Supermarkt, 2 Bäcker, Poststelle und Bushaltestellen.

Die medizinische Versorgung ist durch eine Gemeinschaftspraxis mit 3 Ärzten, 1 Apotheke und Physiotherapie zu Fuß zu erreichen.

Freizeitgestaltung in und um Riede: Örtlicher Sportverein, Fußballplatz, Schützenverein, für begeisterte Pferdefreunde eine Reitanlage, in Dreye, Sportboothafen mit Segel- und Wassersportclub, Erbhof in Thedinghausen mit Baumpark und Spielplatz, in Verden Erlebnisbad und in Weyhe ein Freibad

Im Umkreis von 7km befinden sich Lidl, Edeka, Netto, Apotheke, Arztpraxen, Kindergarten, Grundschule, Haupt- und Realschule, Gymnasium, Gesamtschule öffentliche Verkehrsmittel

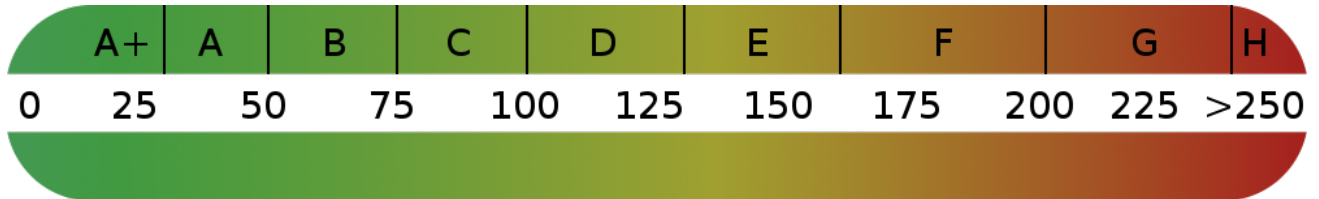
Riede verfügt über eine gute Verkehrsinfrastruktur. Mit Bus und Bahn gelangen Sie zügig in die umliegenden Ortschaften und nach Bremen. Mit dem Auto bis zum Ortschild Bremen sind es ca. 10 Minuten sowie auch die Autobahnauffahrt Bremen-Arsten. Die Bremen-Altstadt ist in ca.23 Minuten zu erreichen. Der Bremer Flughafen ist ca.18 Autominuten entfernt. Mercedes-Benz Werk ca. 16km.

### **Infrastruktur:**

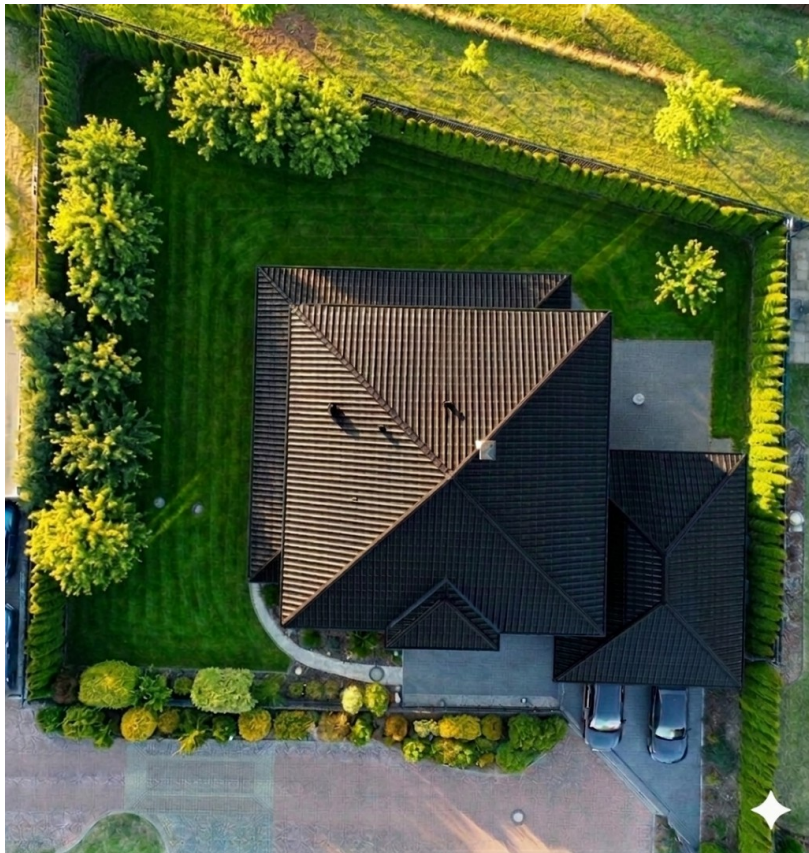
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	9,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



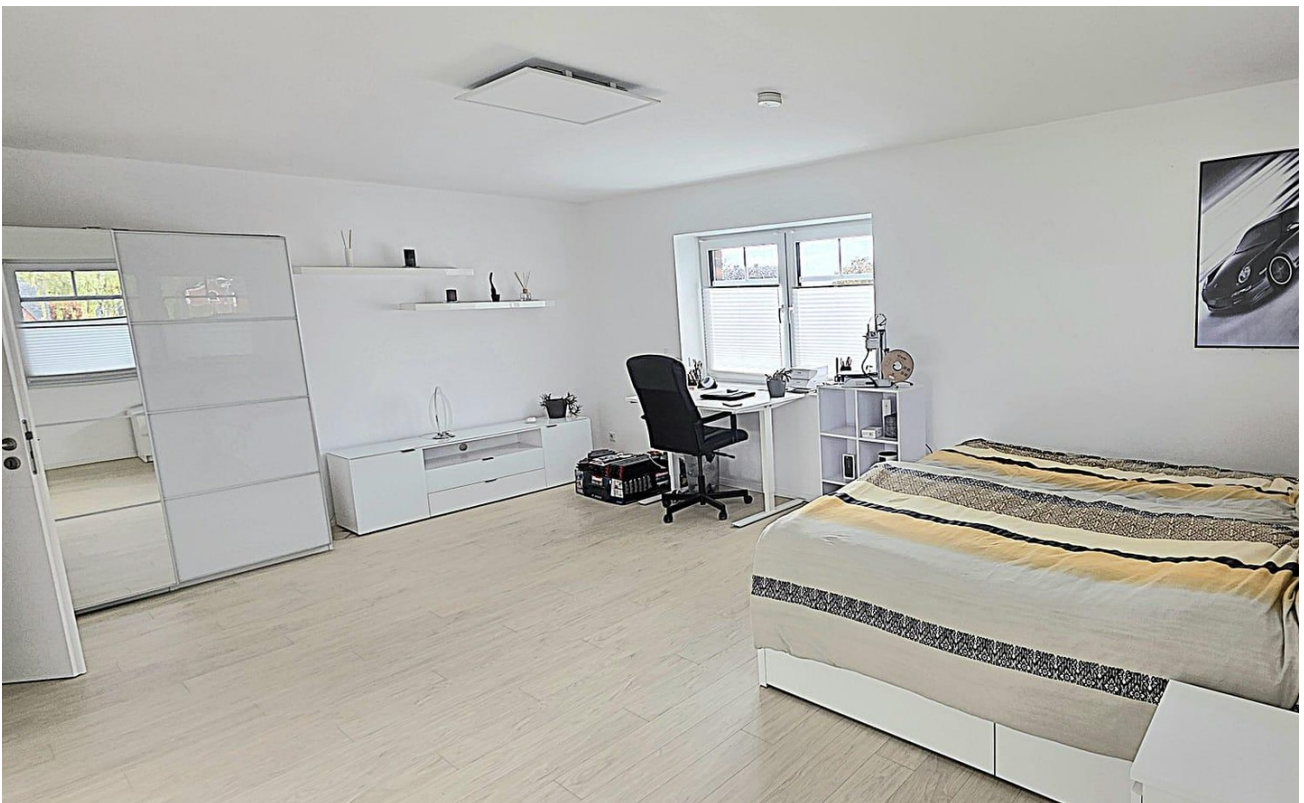
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

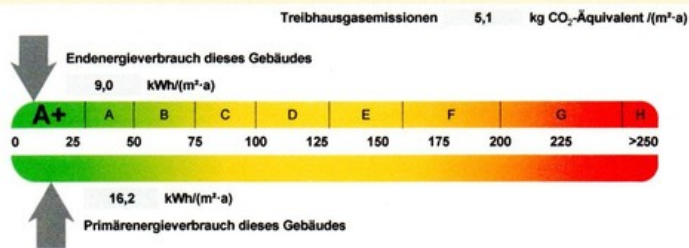
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005940071

3

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

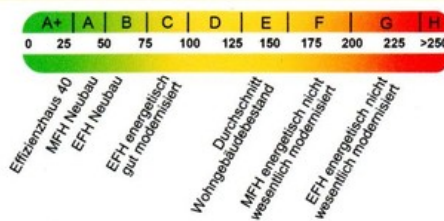
9,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
02.11.2021	01.11.2024	Strom	1,80	6659	1199	5460	1,22

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# Exposé - Grundrisse

