

Exposé

Reihenhaus in Stuhr

Frisch renoviertes Reihennittelhaus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-422601

Reihenhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Nordhausen

Kiefernweg 35
28816 Stuhr
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	190,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	133,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	25,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Reihenhaushaus wurde in den letzten Monaten sehr aufwendig renoviert.

Bei der Finanzierung können wir Ihnen sehr gerne helfen. Wir arbeiten mit Finanzierern zusammen, die absolute Profis sind.

Wenn Sie wollen, können Sie das Haus auch ohne Eigenkapital kaufen. Dann übernehmen wir die Nebenkosten und erhöhen dafür etwas den Kaufpreis. Entsprechende Finanzierungsangebote finden Sie in den Anlagen.

In diesem Haus werden Sie sich sofort wohlfühlen. Das Haus kann sowohl über den Haupteingang erreicht werden, als auch direkt durch den Garten. Das große Wohn-Esszimmer bietet genug Platz für die Familie und Freunde. Im EG gibt es ein Gäste-WC neben dem Eingang.

Außerdem hat dieses Haus als Besonderheit eine Sauna im Halbkeller!

Im ersten OG befinden sich die Schlafzimmer. Das kleinere Zimmer haben wir als Arbeitszimmer hergerichtet, natürlich kann auch dieses als Schlafzimmer genutzt werden. Das Badezimmer bietet eine große Dusche.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein wunderbar großes Schlafzimmer und ein kleiner Abstellraum.

- 5 Zimmer
- neues Duschbad
- Terrasse und Garten
- Garage
- Echtholzparkett
- gespachtelt und weiß gestrichen
- sofort frei
- schickes Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Fenster und Türen neu

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in einem Wohngebiet das sehr ruhig gelegen ist. Dennoch ist man fußläufig schnell im Supermarkt, bei den Ärzten und den Schulen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	149,19 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



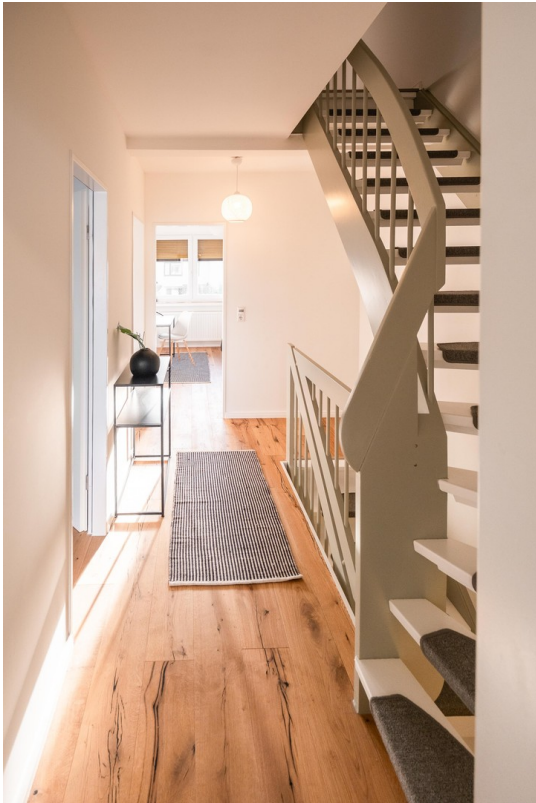
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

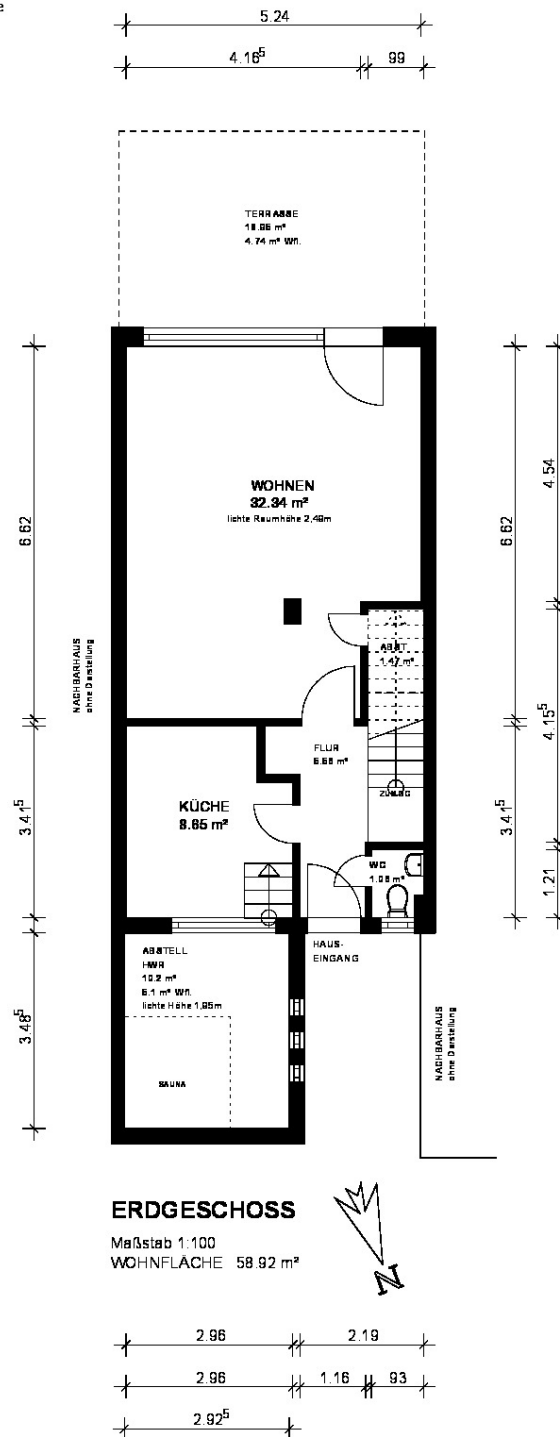


Exposé - Grundrisse

Zeichnung wurde durch Laseraufmaß 3D-Scan
am fertigen Objekt erstellt (November 2025)
Geringfügige Abweichungen durch unbekannte
Mauerwerksstärken und Wandverkleidungen
sowie nicht winkelige Wände sind möglich

Mario Melzer
CAD-Dienstleistungen
Sanders Hagen 12
28719 Bremen

Telefon 0421-67 308 795
Fax 0421-67 307 286
mario.melzer@outlook.com
www.mmelzer.de



WOHNHAUS
Kiefernweg 35
28816 Stuhr

Exposé - Grundrisse

Flächenberechnung nach der WoFIV:

WOHNHAUS - Kiefernweg 35 in 28816 Stuhr

WOHNFLÄCHEN

ERDGESCHOSS		58.92 m ²
WC	$0.761 \times 1.21 + 0.169 \times 0.817$	= 1.06 m ²
FLUR	$0.042 \times 1.2 + 1.16 \times 2.54 + 0.869 \times 1.84 + 0.988 \times 0.971$	= 5.56 m ²
ABST	1.49×0.988	= 1.47 m ²
ABSTELL	$(2.93 \times 3.49) \times 0.5$	= 5.10 m ²
TERRASSE	$(5.41 \times 3.5) \times 0.25$	= 4.74 m ²
KÜCHE	$0.965 \times 2.11 + 2.45 \times 2.33 + 0.635 \times 1.45$	= 8.65 m ²
WOHNEN	$4.54 \times 5.24 + 2.08 \times 4.16 - 0.428 \times 0.275$	= 32.34 m ²
OBERGESCHOSS		47.42 m ²
ZIMMER 3	3.66×2.56	= 9.37 m ²
ZIMMER 2	$2.56 \times 4.72 + 0.3 \times 0.93$	= 12.33 m ²
FLUR	$1.23 \times 2.85 + 0.962 \times 0.93 + 0.87 \times 1.05$	= 5.31 m ²
ZIMMER	3.02×5.25	= 15.83 m ²
BAD	$0.21 \times 1.06 + 2.25 \times 1.78 + 0.283 \times 1.25$	= 4.58 m ²
DACHGESCHOSS		27.00 m ²
ABSTELL	$(0.532 \times 0.985) \times 0.5 + 0.984 \times 2.29$	= 2.51 m ²
FLUR	1×1.54	= 1.54 m ²
ZIMMER	$(1.93 \times 4.08 + 4.08 \times 0.532) \times 0.5 + 4.08 \times 4.39$	= 22.95 m ²
GESAMT		= 133.34 m²

Melzer CAD-Dienstleistungen
ImmoWert Melzer
Inhaber: Mario Melzer
Sanders Hagen 12
28719 Bremen

Telefon 0421- 67 308 795
Fax 0421- 67 307 286
Mobil 0151- 11220872
mario.melzer@outlook.com
www.mmelzer.de

Sachverständiger Immobilienbewertung D1 (DEKRA zertifiziert)
Geprüfter Immobilienbewerter (SPRENGNETTER Akademie)

örtliches Aufmaß : 25.11.2025
gezeichnet : 26.11.2025

Mario Melzer



Flächenberechnung in Anlehnung an die "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)" in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Eine baurechtliche Überprüfung, sowie eine Überprüfung von § 2 Absatz 3.2 hat nicht stattgefunden. Das Vorliegen einer Baugenehmigung für den ausgemessenen Bestand und die vorhandene Nutzung wird vorausgesetzt.

Exposé - Grundrisse

RAUMINHALTE NACH DIN 277 (überschlägige Berechnung)

ERDGESCHOSS

Brutto-Grundfläche:

$$3.76 \times 3.42 + 10.8 \times 5.74 = 74.60 \text{ m}^2$$

Brutto-Rauminhalt:

$$2.75 \times (3.76 \times 3.42 + 10.8 \times 5.74) = 205.16 \text{ m}^3$$

OBERGESCHOSS

Brutto-Grundfläche:

$$10.8 \times 5.74 = 61.77 \text{ m}^2$$

Brutto-Rauminhalt:

$$2.6 \times (5.74 \times 0.228) + 2.67 \times (10.5 \times 5.74) = 164.83 \text{ m}^3$$

DACHGESCHOSS

Brutto-Grundfläche:

$$10.5 \times 5.74 = 60.21 \text{ m}^2$$

Brutto-Rauminhalt:

$$2.06 \times (2.02 \times 5.74) + 1.98 \times (8.48 \times 5.74) = 119.94 \text{ m}^3$$

Brutto-Rauminhalt gesamt

489.93 m³

Melzer CAD-Dienstleistungen
ImmoWert Melzer
Inhaber: Mario Melzer
Sanders Hagen 12
28719 Bremen

Telefon 0421- 67 308 795
Fax 0421- 67 307 286
Mobil 0151- 11220872
mario.melzer@outlook.com
www.mmelzer.de

Sachverständiger Immobilienbewertung D1 (DEKRA zertifiziert)
Geprüfter Immobilienbewerter (SPRENGNETTER Akademie)

örtliches Aufmaß : 25.11.2025
gezeichnet : 26.11.2025

Mario Melzer



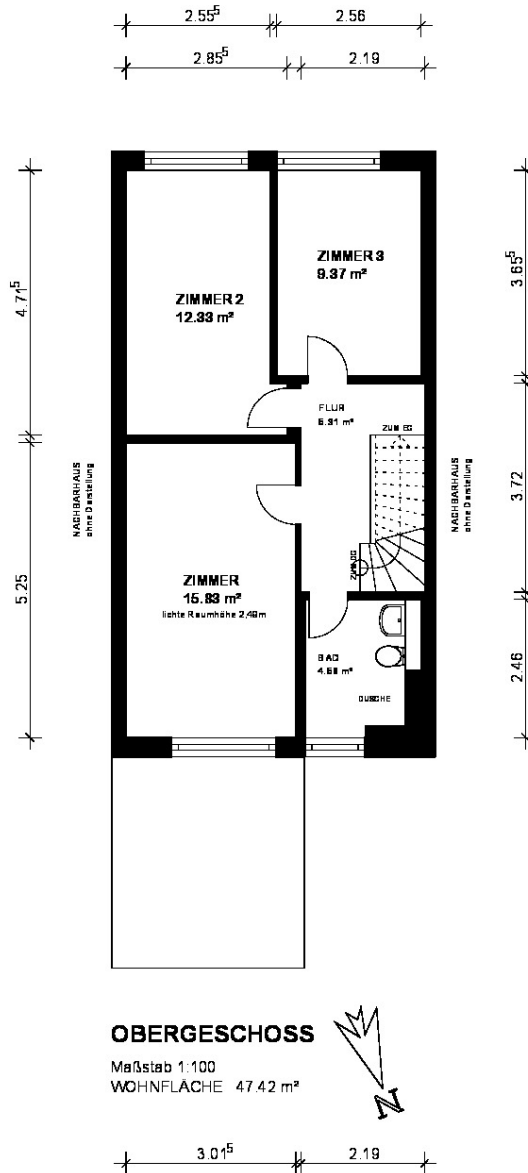
Flächenberechnung in Anlehnung an die "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)" in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Eine baurechtliche Überprüfung, sowie eine Überprüfung von § 2 Absatz 3.2 hat nicht stattgefunden. Das Vorliegen einer Baugenehmigung für den ausgemessenen Bestand und die vorhandene Nutzung wird vorausgesetzt.

Exposé - Grundrisse

Zeichnung wurde durch Laseraufmaß 3D-Scan
am fertigen Objekt erstellt (November 2025)
Geringfügige Abweichungen durch unbekannte
Mauerwerksstärken und Wandverkleidungen
sowie nicht winkelige Wände sind möglich

Mario Melzer
CAD-Dienstleistungen
Sanders Hagen 12
28719 Bremen

Telefon 0421-67 308 795
Fax 0421-67 307 286
mario.melzer@outlook.com
www.mmelzer.de



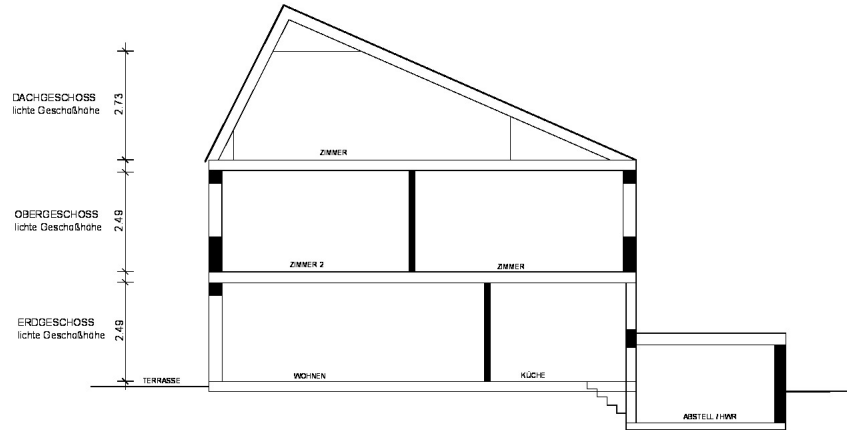
WOHNHAUS
Kiefernweg 35
28816 Stuhr

Exposé - Grundrisse

Zeichnung wurde durch Laseraufmaß 3D-Scan
am fertigen Objekt erstellt (November 2025)
Geringfügige Abweichungen durch unbekannte
Mauwerksskanten und Wandverkleidungen
sowie nicht winkelige Wände sind möglich

Mario Meizer
CAD-Dienstleistungen
Sanders Hagen 12
28719 Bremen

Telefon 0421-57 308 795
Fax 0421-57 307 285
mario.meizer@outlook.com
www.mmeizer.de



SNITT

Maßstab 1:100

SNITT GILT NUR ZUR DARSTELLUNG DER LICHTEN RAUMHÖHEN

keine Konstruktionsdetails entnehmen
Decken + Fußbodenhöhen sind nicht bekannt
Decken sind zum Teil abgehängig

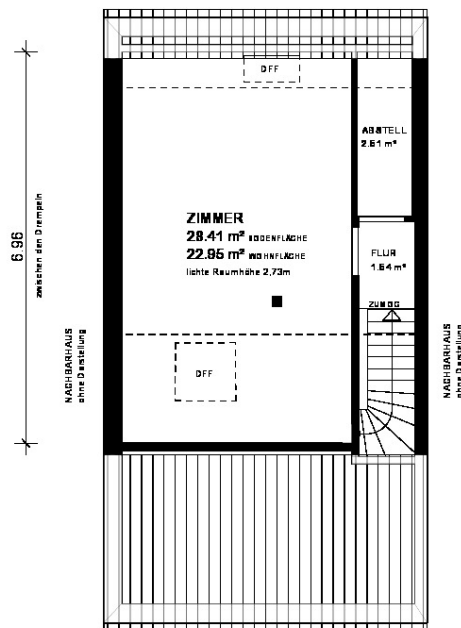
WOHNHAUS
Kiefernweg 35
28816 Stuhr

Exposé - Grundrisse

Zeichnung wurde durch Laseraufmaß 3D-Scan
am fertigen Objekt erstellt (November 2025)
Geringfügige Abweichungen durch unbekannte
Mauerwerksstärken und Wandverkleidungen
sowie nicht winkelige Wände sind möglich

Mario Melzer
CAD-Dienstleistungen
Sanders Hagen 12
28719 Bremen

Telefon 0421-67 308 795
Fax 0421-67 307 286
mario.melzer@outlook.com
www.mmelzer.de



DACHGESCHOSS

Maßstab 1:100

WOHNFLÄCHE 27.00 m²



4.08⁵ 1.00

WOHNHAUS
Kiefernweg 35
28816 Stuhr

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

Reihenmittelhaus mit Garage



Kaufpreis	389.000 €
Grunderwerbsteuer	0 €
Notar und Gerichtskosten	0 €
Käuferprovision	0 €
Gesamtkosten	389.000 €

Kiefernweg 35, 28816 Stuhr

FINANZIERUNGSVORSCHLAG 1

Eigenkapital	Darlehenssumme	Zinsbindung	Sollzins	Effektivzins	Tilgung	Monatliche Rate
78.000 €	311.000 €	10 Jahre	3,50 %	3,58 %	1,5 %	1.296 €

FINANZIERUNGSVORSCHLAG 2

Eigenkapital	Darlehenssumme	Zinsbindung	Sollzins	Effektivzins	Tilgung	Monatliche Rate
0 €	389.000 €	10 Jahre	3,99 %	4,08 %	1,5 %	1.780 €

Nutzen Sie die Gelegenheit für ein kostenloses Beratungsgespräch und bringen Sie Ihre Finanzierung und Ihren Immobilienwunsch nach vorne.



Kevin Budde,
diplomierter Bankbetriebswirt und
Geschäftsführer

Schneider Finanzierungen GmbH
Bahnstraße 1 in 40878 Ratingen
info@schneider-finanzierungen.com
Telefon 02102 5309789 oder 0176 83181004
www.schneider-finanzierungen.com

Die Finanzierungsvorschläge stellen kein verbindliches Kreditangebot dar und dienen nur als erste Indikation. Für die freibleibende Kondition ist eine erstrangige Grundschuldabsicherung, sowie eine einwandfreie Bonität notwendig.

Reihenmittelhaus mit Garage



Kaufpreis	349.000 €
Grunderwerbsteuer	17.450 €
Notar und Gerichtskosten	6.980 €
Käuferprovision	0 €
Gesamtkosten	373.430 €

Kiefernweg 35, 28816 Stuhr

FINANZIERUNGSVORSCHLAG 1

Eigenkapital	Darlehenssumme	Zinsbindung	Sollzins	Effektivzins	Tilgung	Monatliche Rate
94.430 €	279.000 €	10 Jahre	3,50 %	3,58 %	1,5 %	1.163 €

FINANZIERUNGSVORSCHLAG 2

Eigenkapital	Darlehenssumme	Zinsbindung	Sollzins	Effektivzins	Tilgung	Monatliche Rate
24.430 €	349.000 €	10 Jahre	3,99 %	4,08 %	1,5 %	1.597 €

Nutzen Sie die Gelegenheit für ein kostenloses Beratungsgespräch und bringen Sie Ihre Finanzierung und Ihren Immobilienwunsch nach vorne.



Kevin Budde,
diplomierter Bankbetriebswirt und
Geschäftsführer

Schneider Finanzierungen GmbH
Bahnstraße 1 in 40878 Ratingen
info@schneider-finanzierungen.com
Telefon 02102 5309789 oder 0176 83181004
www.schneider-finanzierungen.com

Die Finanzierungsvorschläge stellen kein verbindliches Kreditangebot dar und dienen nur als erste Indikation. Für die freibleibende Kondition ist eine erstrangige Grundschuldabsicherung, sowie eine einwandfreie Bonität notwendig.