

Exposé

Erdgeschosswohnung in Stuhr OT Brinkum

v. PRIVAT Großzügige 3-Zimmer Erdgeschoßwohnung in Brinkum, Stuhr



Objekt-Nr. OM-453921

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:
CORNELIA BRANDES

Studtriede 26a
28816 Stuhr OT Brinkum
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1989	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,65 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	17.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer tollen 3-Zimmer-Wohnung in zentraler 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:

- Wohnfläche: 96,65 m²

- Helles, lichtdurchflutetes 30,50 m² Wohnzimmer mit Flügeltür zur Terrasse und eigene Garten.

Perfekte Bedingungen wegen Süd Lage für entspannte Sonnenstunden und Abende im Freien.

- die Küche bietet genügend Platz für einen Essbereich.

** Einen Durchbruch der Trennwand (keine tragende Mauer) zum Wohnzimmer ist durch die Statik gewährleistet. Hier können Sie all Ihre Träume - mehr Licht und Raum für eine hoch moderne

Küchen-Wohnlandschaft verwirklichen!

- Schlafzimmer mit Kabelanschluss

- Kinderzimmer mit Kabelanschluss

- Bad mit Dusche, Wanne und Fenster, das sorgt für Tageslicht und Frischluft

- Separates Gäste-WC bietet mehr Komfort

- HWR mit Waschmaschine/Trockneranschluss und eigene Gas-Brennwerttherme

- Garage mit Stromanschluss

- Fahrradschuppen vorhanden - bequeme und sichere Unterbringung vor dem Haus.

Ausstattung

- weiße Zimmertüren + Zargen und Armaturen (Austausch vor 3 Jahren)

- Mahagoni Fenster mit innenliegenden Sprossen -

Sonderanfertigung vom kleinen Handwerksbetrieb vor Ort mit 2-fach Isolierverglasung und neu gestrichen.

Fensterdichtungen wurden erneuert.

- Bad mit Wanne und Duschkabine

- 22 m² Süd Terrasse.

- Garten ca. 130 m². Eine Bohrung für eine Gartenpumpe ist vorhanden

- 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 mitberücksichtigt.

Die Garage wird mit einem Kaufpreis von € 17.000,00 anfallen.

Keine Makler Courtage.

Eine Besichtigungstermin ist auch kurzfristig möglich.

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

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

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 Straßenbahnhaltstelle (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	137,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Brennwerttherme

Exposé - Galerie



Südgarten



Gaszähler

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023


Gültig bis: 26.01.2035

Registriernummer ²

NH-2025-005538112

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Studtriede 26 a, 28816 Stuhr		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1989		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (An)	350,66 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <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 Gebäudenutzfläche nach der EnEV, 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).

^x 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.

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

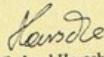
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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


Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG
27.01.2025
Ausstellungsdatum
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

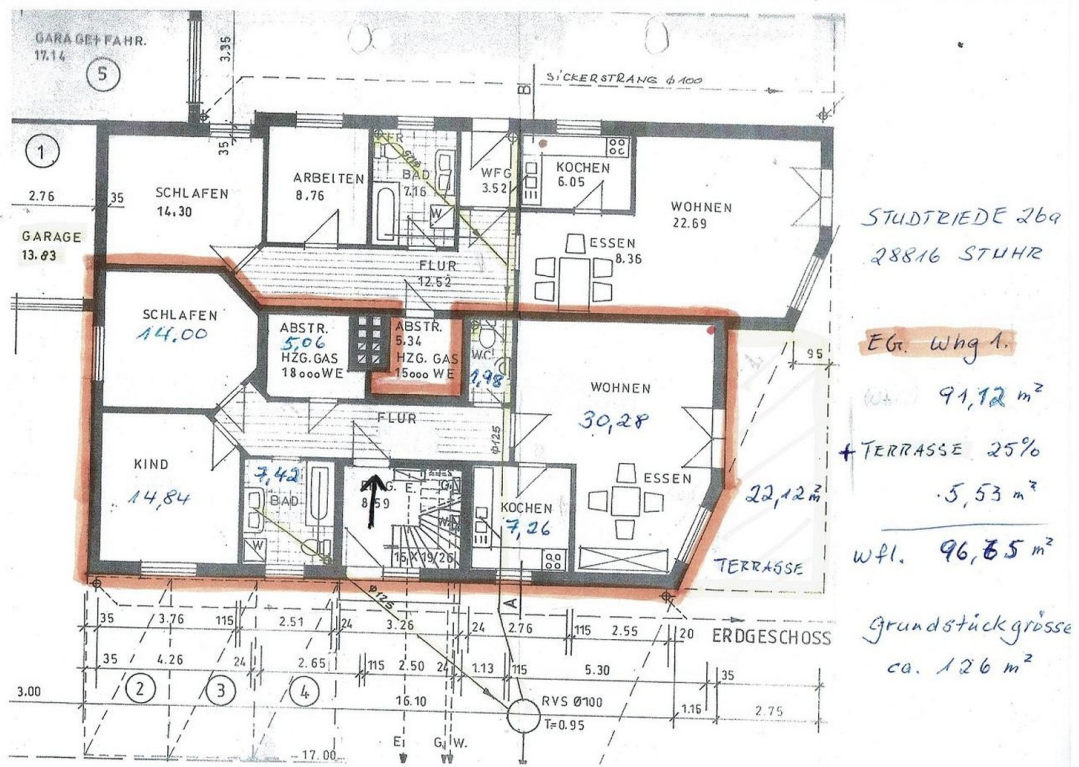
² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss