

Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Freistehendes Architektenhaus im Bungalowstil in zentraler Lage von Heiligenrode

Property ID: 25295030



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 214 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.423 m²

Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

At a glance

Property ID	25295030
Living Space	ca. 214 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1979
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 67 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

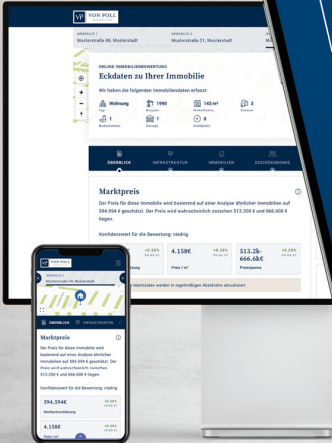
Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	10.04.2034	Final energy consumption	129.10 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

The property





VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

The property



Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

The property



Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

The property



Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

The property



Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

The property

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a desktop monitor shows a real estate website interface. The right side of the graphic has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and text in German.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

The property



Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

The property



Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

The property



Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

The property



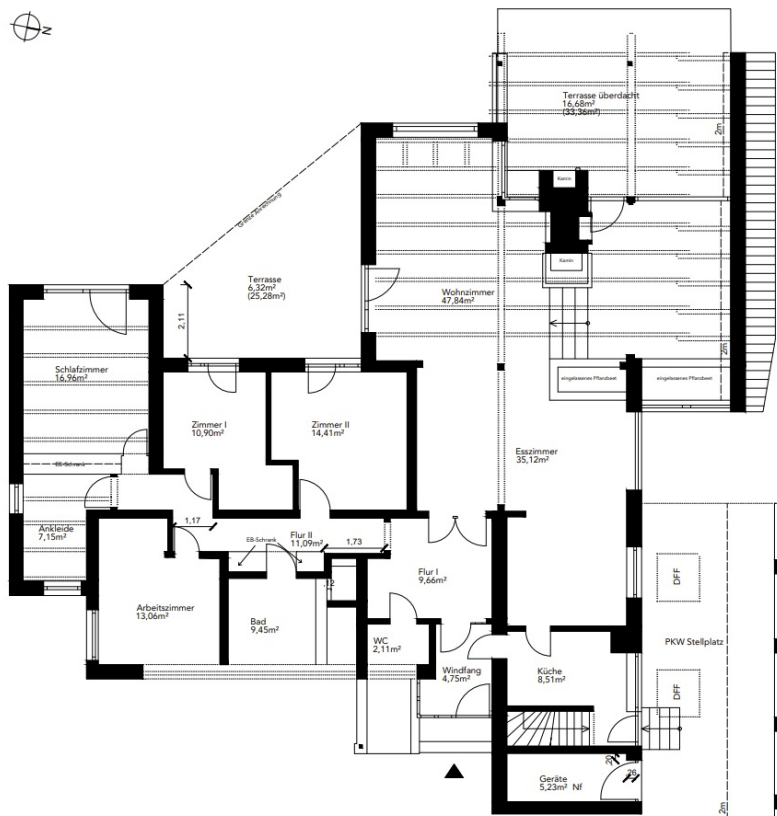
Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

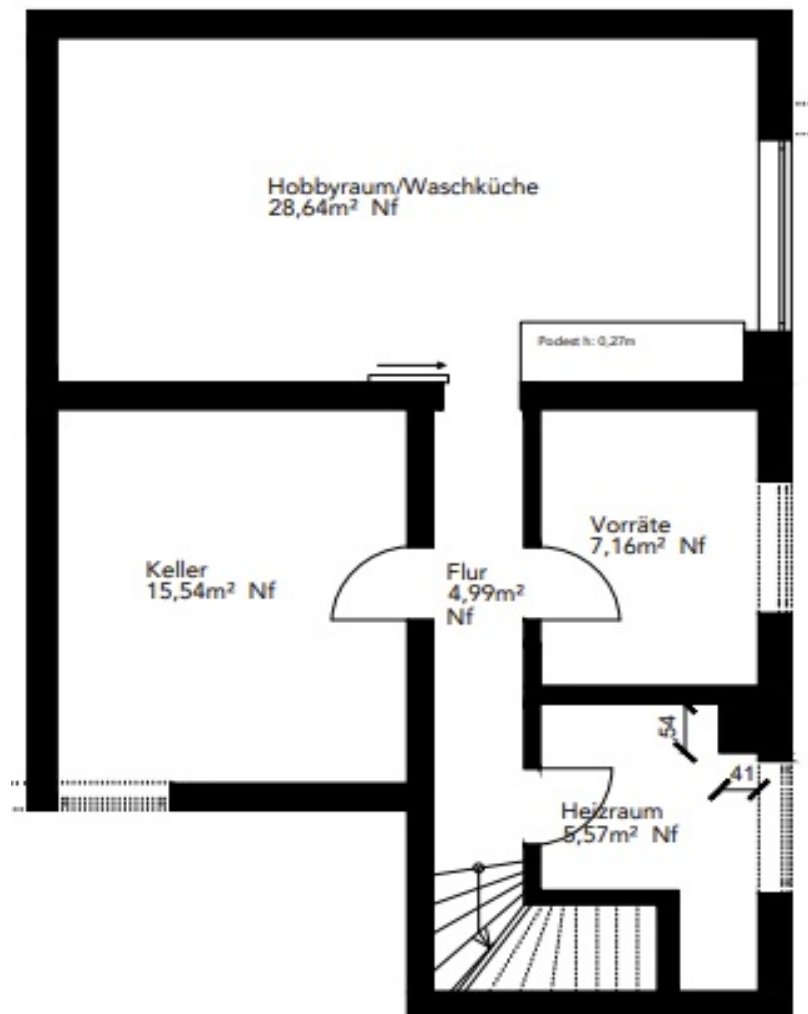
The property



Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 steht zum Verkauf. Es liegt verkehrsgünstig, etwas zurückgesetzt von der Straße, im Herzen von Heiligenrode. Auf ca. 214 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück bietet es viel Platz für die Familie.

Vom Haupteingang aus betritt man direkt das Foyer und gelangt über verglaste Flügeltüren in das sehr großzügige Wohn- und Esszimmer. Dieser Bereich besticht durch seine vielen Fensterflächen sowie den Ruhe- und Kaminbereich mit offener Decke. Die eingebaute Bar bietet eine entspannte Kulisse und lädt zu einem Drink am Abend ein. Die sichtbaren Dachbalken und die enorme Höhe der Decke verleihen diesem Raum ein einzigartiges Ambiente. Über die Terrassentüren gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse. Dieser windgeschützte Bereich verfügt zudem über einen Außenkamin für laue Sommernächte.

Der Essbereich liegt gleich zur rechten Seite des Wohnzimmers. Die im Jahr 2016 komplett erneuerte, sehr hochwertige, offene Siematic-Einbauküche mit Miele-Geräten gliedert sich hier geschmackvoll ein. Sie ist in neutralem Weiß gehalten, verfügt über eine Granitarbeitsfläche, eine kleine Theke, eine Induktionsherdfläche mit Dunstabzug, einen Dampfgarer, einen Ofen, eine Warmhalteschublade, einen Kühl- und Gefrierschrank sowie eine Geschirrspülmaschine. Im angrenzenden Raum befinden sich eine Sommerküche und der Zugang zum Keller. Dieser Raum ist alternativ auch direkt von der Diele aus begehbar und bietet einen zusätzlichen Zugang zum Carport. So können Einkäufe trocken und sicher ins Haus befördert werden.

Von der Diele aus gelangt man durch einen Rundbogen in den Schlafbereich des Hauses. Dieser umfasst vier Zimmer und eine Ankleide. Die Zimmer können je nach Bedarf als Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Bügelzimmer genutzt werden. Hinzu kommt ein großzügiges Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem WC und einem Bidet. Ergänzend verfügt das Haus über ein Gäste-WC.

Der Außenbereich besticht durch einen von den Eigentümern liebevoll angelegten Garten, der zum Verweilen einlädt. Die beiden nach Südwesten ausgerichteten Terrassen bieten einen schönen Ort, um entspannte Sommerabende mit Freunden und der Familie zu verbringen. Im vorderen Bereich des Grundstücks befindet sich in Verlängerung der Grundstücksauffahrt und rechtsbündig zur Hauseingangstür ein Carport mit Platz für zwei PKWs. Ein von außen begehbarer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte.

Ein weiteres Highlight ist der geflieste und teilweise beheizte Teilkeller mit einer Deckenhöhe von ca. 2,40 m. Die Kellerräume werden durch Souterrainfenster mit Tageslicht versorgt. Neben einem großzügigen Hobby- und Partyraum mit eingebauter Bar und Billardtisch gibt es einen weiteren Raum mit ca. 15 m². Ein kleiner Vorratsraum und der Heizungsraum runden die Räumlichkeiten des Kellers ab. Die Ölheizung wurde 2023 durch die Reinigung des Erdtanks und 2024 durch die Erneuerung des Brenners modernisiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt direkt über die Heizung. Waschmaschine und Trockner lassen sich auf dieser Ebene bequem unterbringen.

Weitere Ausstattungsmerkmale und technische Daten entnehmen Sie bitte der Ausstattungsbeschreibung.

Wenn hier Ihr neues Zuhause auf Sie warten könnte, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Details of amenities

- Großes Gartengrundstück mit drei Gartenhäusern
- Zwei Terrassen, eine davon überdacht mit Außenkamin
- Kamin im Wohnzimmer
- Separater Abstellraum, der vom Carport aus zugänglich ist
- Carport für zwei PKWs
- Teilkeller
- Videoüberwachung
- Hochwertige Einbauküche von Siematic mit Miele-Geräten
- Alle Räume im Haus verfügen über eine Fußbodenheizung
- Kellerräume mit Heizkörpern
- Das Foyer, die Bäder, die beiden Küchen und der hintere Teil des Wohnzimmers sind gefliest
- Die Diele und der Flur zu den Schlafräumen sind mit Vinylböden in Holzoptik versehen
- Alle weiteren Räume verfügen über hochwertige Teppichware
- Nahezu alle Fenster verfügen über Außenrollläden

Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

All about the location

Heiligenrode ist ein Ortsteil von Stuhr. Er ist ländlich geprägt und verfügt über eine gute Anbindung an Bremen, Stuhr, Weyhe, Harpstedt und Wildeshausen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Über die nahe gelegenen Autobahnzufahrten zur A1 und A28 sind die umliegenden Städte Bremen und Oldenburg sehr gut zu erreichen.

Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 129.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe

Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0

E-Mail: weyhe@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com