

Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

# Freistehendes Architektenhaus im Bungalowstil in zentraler Lage von Heiligenrode

Número da propriedade: 25295030



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 214 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.423 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 25295030        |
| Área                   | ca. 214 m²      |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Quartos                | 6               |
| Quartos                | 4               |
| Casas de banho         | 1               |
| Ano de construção      | 1979            |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port    |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 499.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Área útil                   | ca. 67 m²                                                                   |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## Dados energéticos

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       |
| Certificado Energético válido até | 10.04.2034 |
| Aquecimento                       | Petróleo   |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 129.10 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1979                              |

Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## O imóvel



**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](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## O imóvel



An advertisement 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 the Von Poll Immobilien website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website address "www.von-poll.com" is at the bottom.

Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## O imóvel



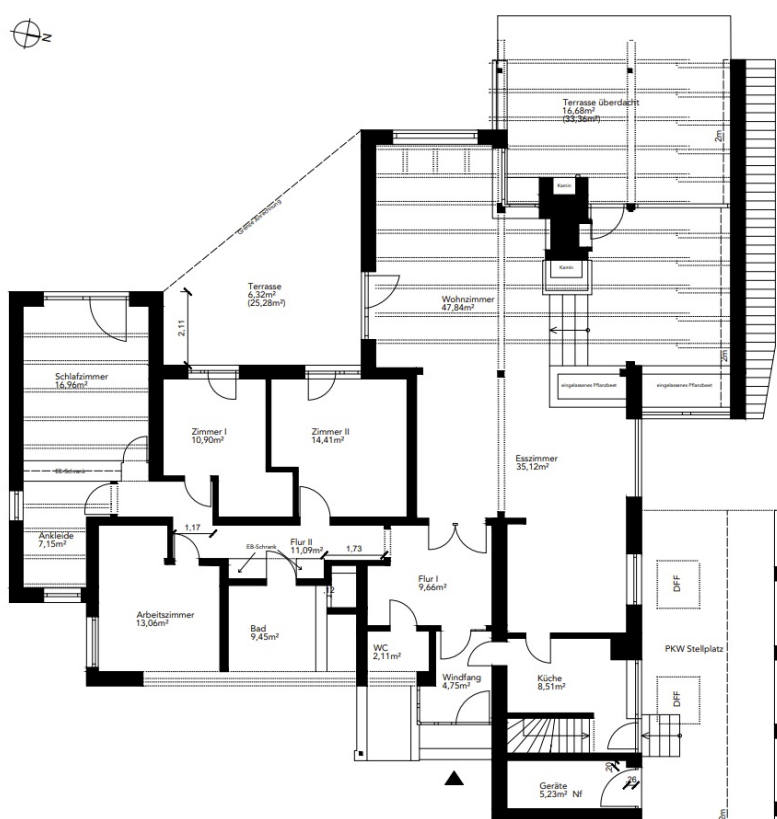
Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

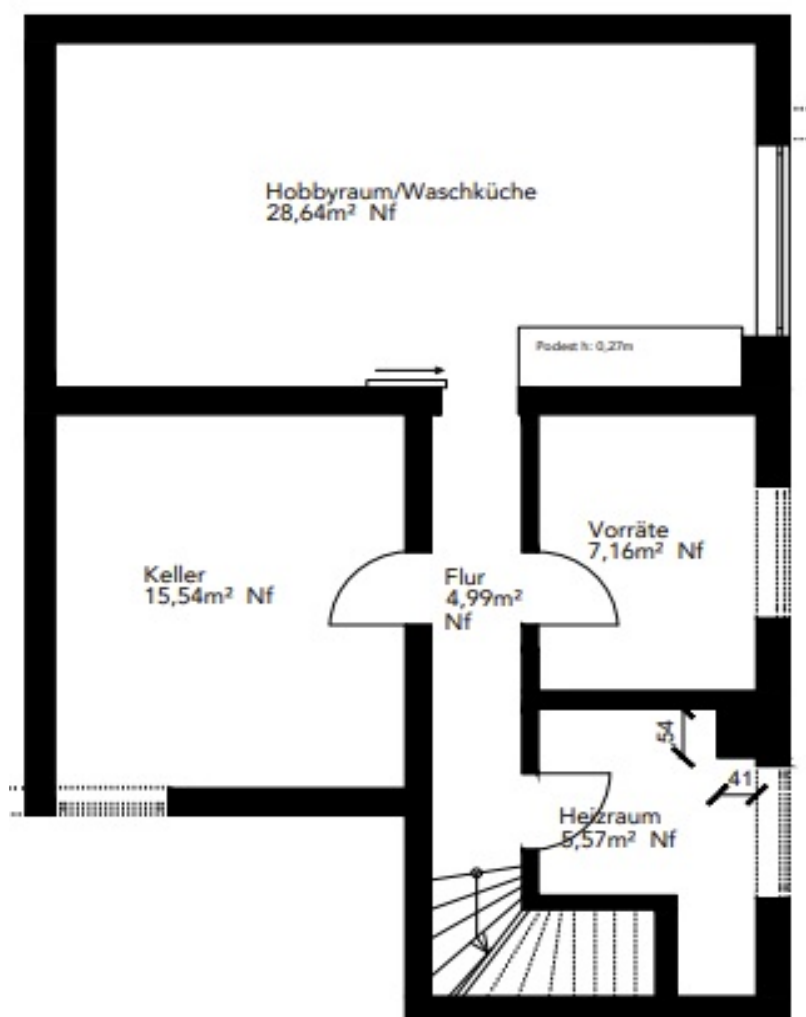
## O imóvel



Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25295030 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Eric Stöver

---

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe

Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0

E-Mail: [weyhe@von-poll.com](mailto:weyhe@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)