Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Vor den Toren Bremens | Großzügiges Anwesen in Alleinlage mit Raum zum Wohnen, Leben und Entfalten

Objektnummer: 26295035



KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 362 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 15246 m²

Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Auf einen Blick

Objektnummer	26295035
Wohnfläche	ca. 362 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	3 x Carport

Kaufpreis	1.095.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	13.10.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	125 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie

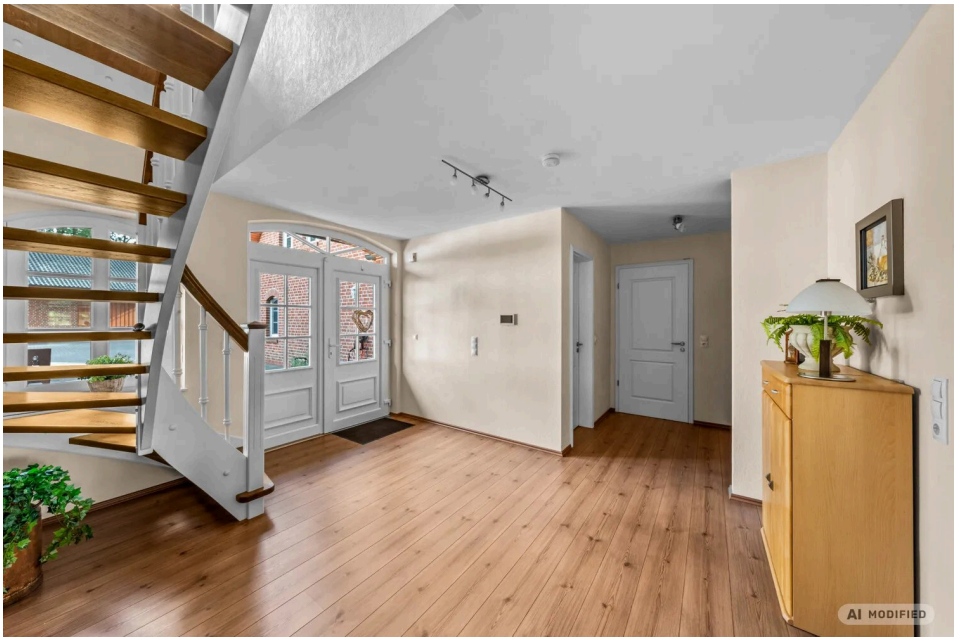




Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie

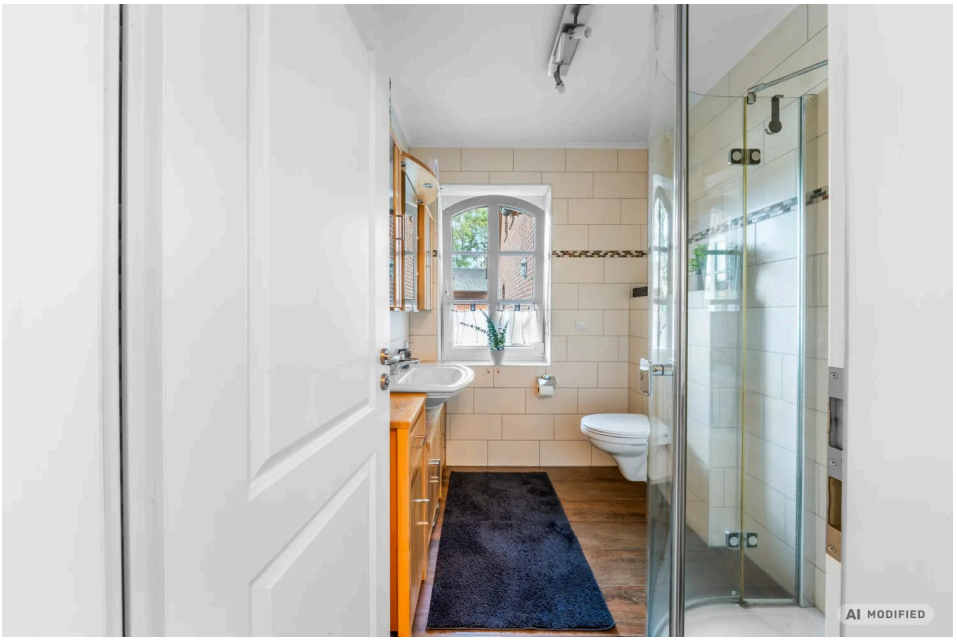




Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie

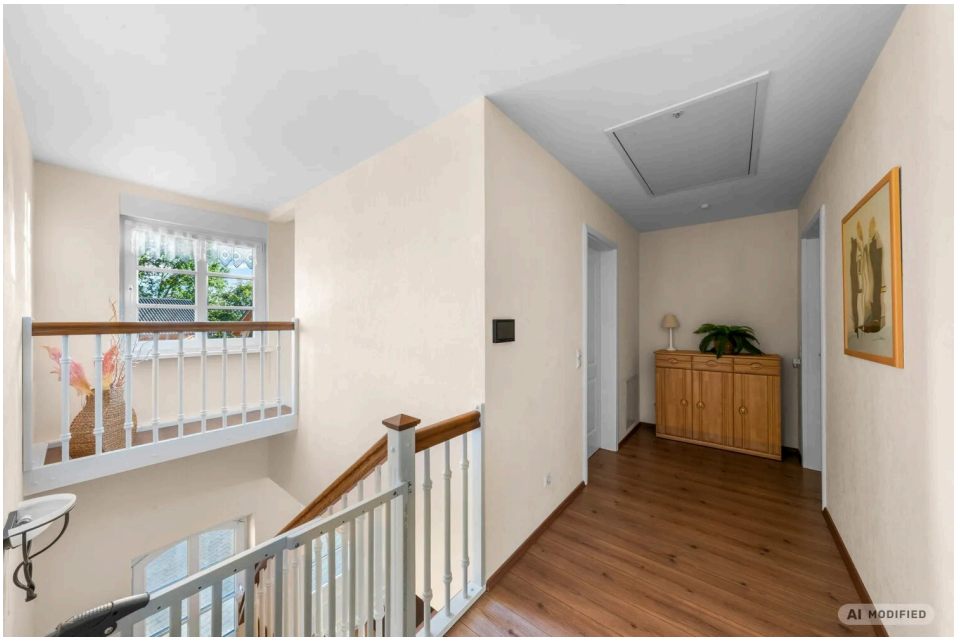




Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

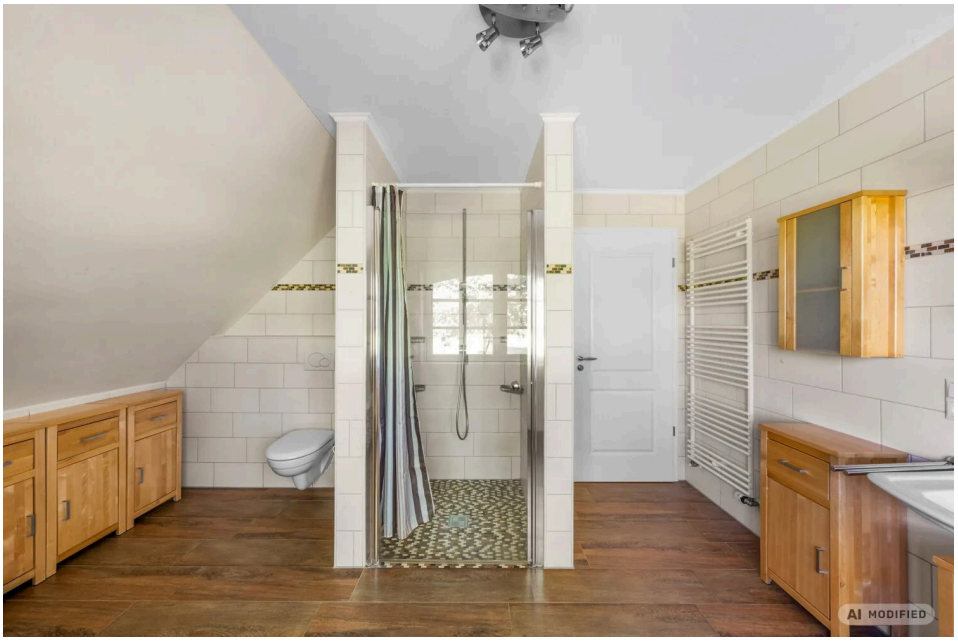
Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

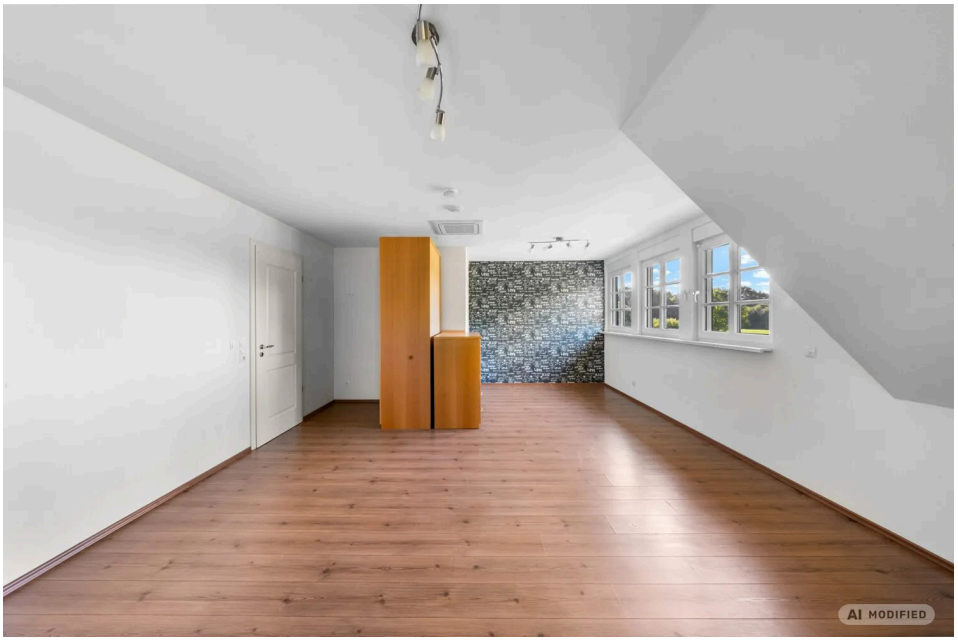
Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie

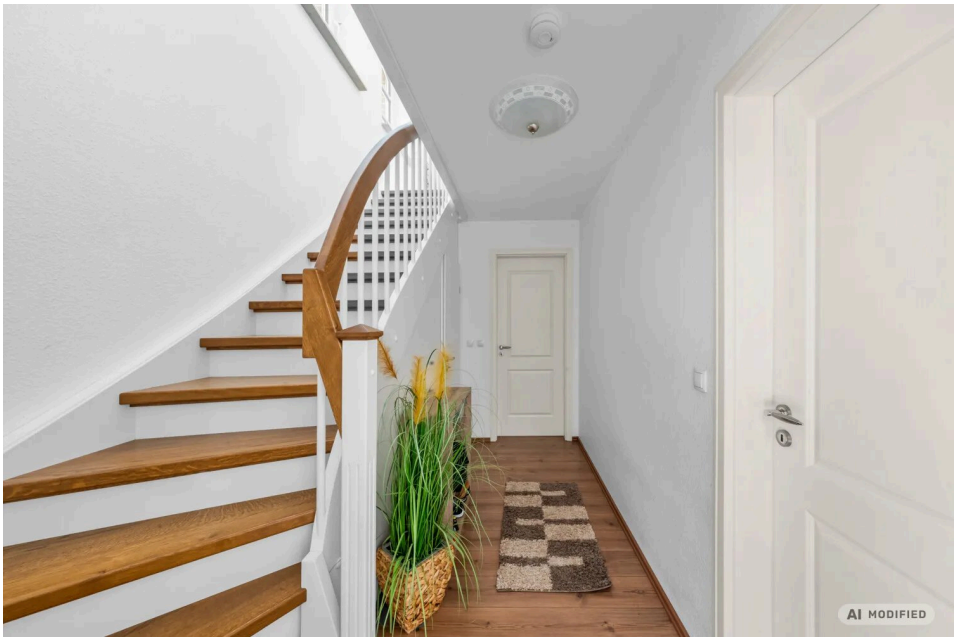




Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

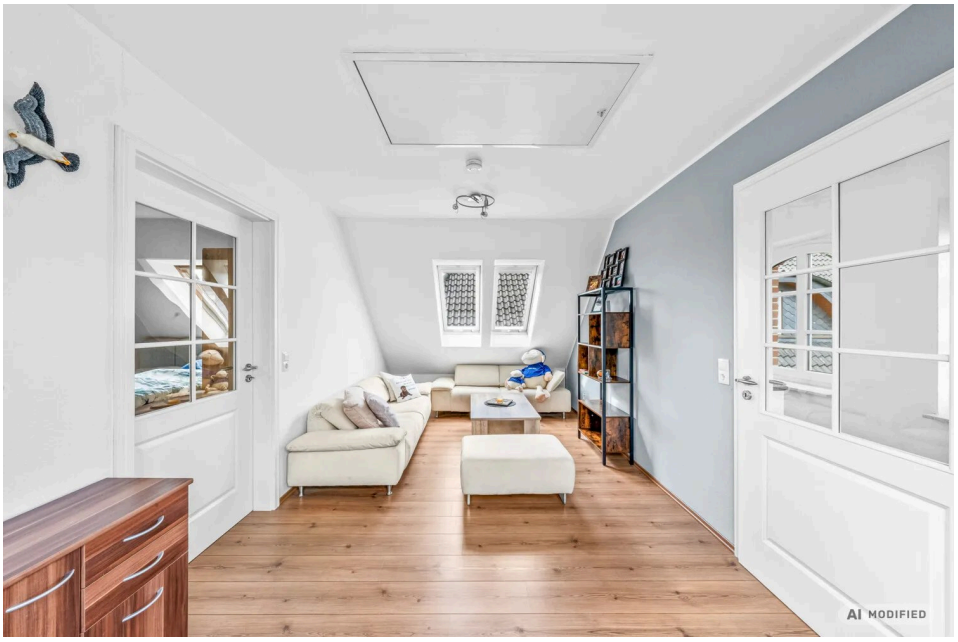
Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

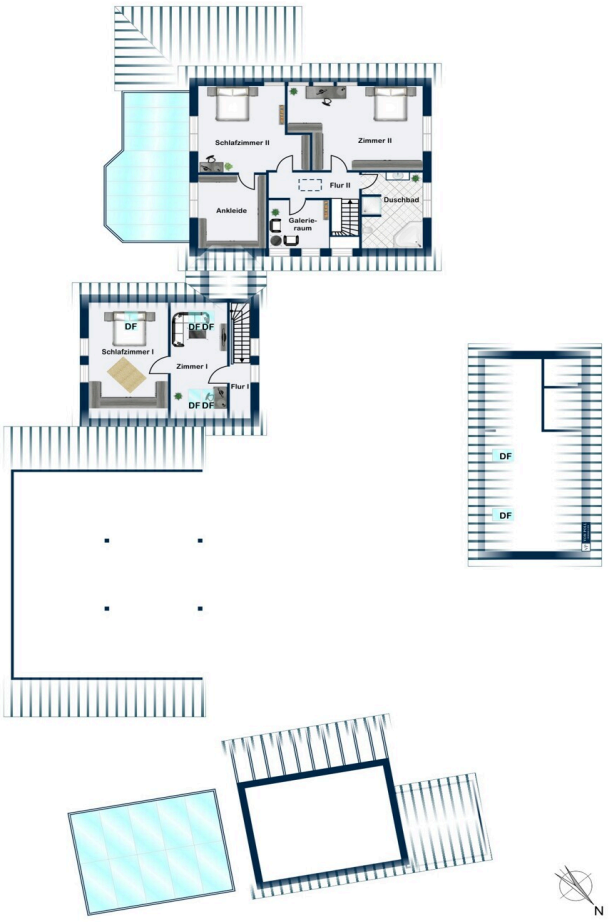
Die Immobilie

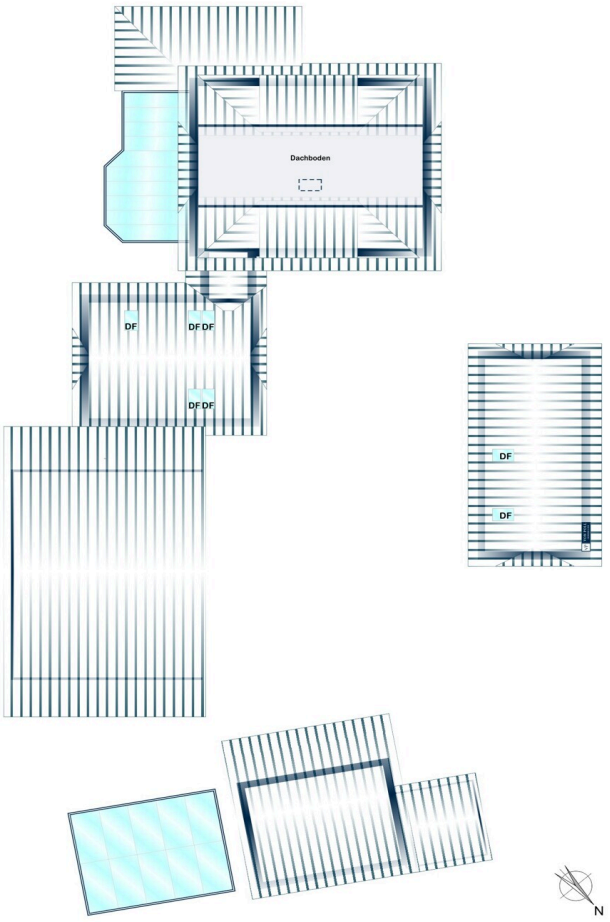


Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Grundrisse




Schlafzimmer II
Zimmer II
Flur II
Ankleide
Galerie-raum
Duschbad
DF
DF DF
Schlafzimmer I
Zimmer I
Flur I
DF DF
DF
DF
N



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Ein erster Eindruck

Wer großzügiges Wohnen, Ruhe und ein außergewöhnliches Platzangebot miteinander verbinden möchte, findet hier ein Anwesen mit besonderen Möglichkeiten. Auf einem 15.246 m² großen Grundstück präsentiert sich dieses sehr gepflegte Hofensemble in ländlicher Alleinlage, umgeben von weitläufigen Grün- und Weideflächen. Optional können weitere 10.824 m² erworben werden, sodass sich die Gesamtfläche auf 26.070 m² erweitern lässt.

Das im Jahr 2010 errichtete Wohnhaus bildet den Mittelpunkt des Anwesens und verbindet den Charakter des ländlichen Wohnens mit zeitgemäßem Komfort. Insgesamt stehen rund 362 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die durchdachte Aufteilung auf zwei Etagen schafft viel Platz für Familie, Gäste und Arbeiten.

Eine weitere Besonderheit ist die Möglichkeit des Mehrgenerationenwohnens. Durch den Anbau bietet das Haus ideale Voraussetzungen, um beispielsweise zwei Generationen unter einem Dach zu vereinen und gleichzeitig separate Rückzugsbereiche zu erhalten. Ebenso eignet sich der Bereich für erwachsene Kinder oder Gäste.

Mittelpunkt des Hauses ist die großzügige Landhausküche, die mit ihrem wohnlichen Charakter hervorragend zum Gesamtbild des Anwesens passt. Im Jahr 2014 wurde das Wohnhaus um einen beheizten Wintergarten erweitert. Auf rund 34 m² entstand hier ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Blick ins Grüne. In den Wintermonaten unterstreicht ein Elektrokamin die gemütliche Atmosphäre.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Hackschnitzelheizung. Das Energiekonzept wird durch eine Photovoltaikanlage mit 24,3 kWp sowie einen Batteriespeicher mit 25,6 kWh nutzbarer Speicherkapazität ergänzt. Insgesamt fünf Räume sind mit Klimaanlagen ausgestattet. Glasfaseranschluss und eine Videoüberwachung mit insgesamt 16 Kameras ergänzen die technische Ausstattung.

Seinen besonderen Charakter entfaltet das Anwesen jedoch vor allem im Außenbereich. Die großzügigen Flächen bieten viel Freiraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück ist durch eine dichte Hecke weitgehend eingefriedet und über eine hochwertige Toranlage zugänglich. Ein überdachter Pool bietet einen privaten Rückzugsort für die warme Jahreszeit, während das Grillhäuschen einen geselligen Treffpunkt im Freien schafft. Auch für eine mögliche Pferde- oder Tierhaltung bietet das Anwesen interessante Voraussetzungen. Ein Weideunterstand ist bereits vorhanden. Ein eigener Brunnen mit Pumpenhaus steht ebenfalls zur Verfügung.

Eine weitere Besonderheit ist das Nebengebäude mit Saal, eigener Küche und WC. Der großzügige Saal eignet sich hervorragend als Hobby-, Freizeit- oder Partyraum. Ob für private Feiern, gesellige Abende oder ein großzügiges Hobby – hier steht ein eigener Bereich abseits der eigentlichen Wohnräume zur Verfügung.

Ergänzt wird das Hofensemble durch ein hochwertig ausgeführtes Dreiercarport, das großzügige und geschützte Stellmöglichkeiten bietet. Aufgrund seiner besonderen Durchfahrtshöhe eignet es sich sogar als Unterstellmöglichkeit für ein Wohnmobil. Weitere Neben- und Nutzflächen schaffen zusätzlichen Raum für Geräte und Lagerung. Die weitläufigen, befestigten Hofflächen verbinden die einzelnen Bereiche des Ensembles und runden das großzügige Gesamtbild ab.

Insgesamt präsentiert sich das Anwesen in einem sehr gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung. Es verbindet komfortables Wohnen, Privatsphäre und ein außergewöhnliches Flächenangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob großzügiges Familienleben, Mehrgenerationenwohnen, Hobby oder mögliche Tierhaltung – das Hofensemble bietet Raum für unterschiedliche Lebensträume. Es befindet sich auf einem rund 1,5 Hektar großen Grundstück mit der Option, es auf insgesamt rund 2,6 Hektar zu erweitern.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin zur Besichtigung.

Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Ausstattung und Details

•Hauptgebäude: Wohnhaus inklusive Anbau
•Bodenbeläge: Fliesen | ter Hürne Laminatboden
•Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden
•Heizung: Hackschnitzelheizung | Fußbodenheizung
•PV-Anlage: 24,3 kWp | 2023
•Batteriespeicher: 25,6 kWh | 2023
•Küche: Großzügige Landhausküche
•Wintergarten: Beheizt mit zusätzlichem Elektrokamin | 2014
•Klimaanlage mit optionaler Heizfunktion: Klimatisierung in insgesamt fünf Räumen
•Nebengebäude I: Saal mit Küche, WC und Abstellraum
•Nebengebäude II: Geräte-/Lagerraum + Heizungsraum
•Dreiercarport: Hochwertige Ausführung mit Eignung für Wohnmobile
•Pool: Überdachter Pool
•Weitere Extras: Grillhaus |Weideunterstand | Brunnen mit Pumpenhaus
•Grundstück: 15.246 m² mit Option auf weitere 10.824 m² | Mögliche Gesamtfläche: 26.070 m²
•Hoffläche: Großzügige, befestigte Hofflächen mit hochwertiger Toranlage
•Sicherheit: Videoüberwachung mit 16 Kameras | Sprechanlage mit Videofunktion (App Umstellung möglich)
•Internet: Glasfaseranschluss

Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Alles zum Standort

Das Hofanwesen liegt in reizvoller Alleinlage im Stuhrer Ortsteil Heiligenrode und verbindet Ruhe und Weitläufigkeit mit guter Erreichbarkeit. Die von Feldern, Wiesen und viel Grün geprägte Umgebung vermittelt ein angenehm ländliches Wohngefühl und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Freiraum und Naturnähe schätzen.

Sie müssen gleichzeitig nicht auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten. In Heiligenrode und den umliegenden Ortsteilen gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote sowie eine gute medizinische Versorgung mit Arztpraxen und Apotheken. Familien profitieren zudem von einem vielseitigen Angebot an Kindertagesstätten und Schulen innerhalb der Gemeinde Stuhr.

Die Nähe zu Bremen und die gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ermöglichen eine komfortable Verbindung zwischen ländlichem Wohnen und den Angeboten der Stadt. Ergänzend sorgen Busverbindungen für die Anbindung an die umliegenden Ortsteile und das Bremer Stadtgebiet.

Auch in der Freizeit spielt die naturnahe Lage ihre Stärken aus. Feld- und Waldwege laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein. Sportvereine und weitere Freizeitangebote in Heiligenrode und der Gemeinde Stuhr ergänzen das Angebot.

So vereint die Lage des Hofanwesens ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre mit einer gut erreichbaren Infrastruktur – eine attraktive Kombination für Menschen, die großzügiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zum Bremer Raum verbinden möchten.

Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26295035 - 28816 Stuhr – Heiligenrode bei Bremen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe
Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0
E-Mail: weyhe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com