

# Exposé

## Wohnanlage in Stuhr

**!!!Über 10% Rendite!!!**



Objekt-Nr. **OM-323497**

### Wohnanlage

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Reinhardt

Mittelweg 47  
28816 Stuhr  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1981	Etage	1. OG
Etagen	1	Gesamtfläche	220,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	177,00 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen	50,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nagelneue Heizungsanlage!!

Wir vermieten diese Wohnung über Booking, AirBnB &Co. Das läuft sehr gut! Bis Mitte März sind wir ausgebucht.

Aktuell mieten am Wochenende größere Personengruppen die Bremen erleben wollen.

An den Werktagen kommen die Monteure.

Wir haben einen Wäschedienst, der sehr gut funktioniert und eine Reinigungsfirma die sehr spontan ist und gut arbeitet.

Somit ein fertiges System, das einfach weitergeführt werden kann. Bisher gab es nur top Bewertungen.

Im Jahr ist ein Umsatz von 60.000,- Euro problemlos möglich. Nach kleineren Optimierungen sollte auch 70.000,- und mehr möglich sein.

Wir bieten bis zu 12 Personen platz.

Es gibt 5 Schlafzimmer mit jeweils einem Doppelbett und das große Sofa kann einfach ausgeklappt werden um zwei weiteren Personen einen Schlafplatz zu bieten.

## Ausstattung

- Einbauküche in Buche mit E-Geräten
- weiße Türen und Zargen
- einheitlicher Vinylboden in Holzoptik in Räumen und Flur
- Fliesen in Küche und Wohnzimmer
- hell gefliestes Gäste-WC
- Wannenbad aus 2022
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- flache Heizkörper in Hauswirtschaftsraum/Schlafzimmer 2022
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Holztreppe ins ausgebaute Dachgeschoss:  
mit zwei weiteren Räumen (Nutzfläche)
- Dachterrasse ca. 80m<sup>2</sup>
- weiße Kunststofffenster mit Isoverglasung aus 2002 und 2022
- Rollläden an fast allen Fenstern
- Dachflächenfenster aus 2004 und 2006 und 2024
- Elektrik 3-adrig
- Sicherungskasten aus 2022
- Leitungen komplett erneuert (keine Bleileitungen vorhanden)
- Teilkeller mit separatem Kellerraum

- Nagelneue Heizungsanlage
- Warmwasserschichtenspeicher Vitocell 300
- Solarkollektoren von Viessmann Vakuum-Kollektorröhren
- zwei Außenstellplätze
- Glasfaseranschluss
- SAT-Anlage
- Klinker mit ca. 5cm Dämmung aus 1981
- Betondachpfannen
- Zwischendecke EG/OG aus Beton

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bei der Finanzierung können wir Sie gerne unterstützen.

## Lage

Groß Mackenstedt ist ein ländlicher, grüner Ortsteil der Gemeinde Stuhr, geprägt von kleinen Wohngebieten mit Einfamilienhäusern, Wiesen und Feldern. Trotz der wenigen Kilometer zur nächsten Autobahnauffahrt oder in die Bremer Innenstadt gibt es in unmittelbarer Nähe noch viele Waldgebiete, die zum Spazieren einladen. Für gestresste Städter ist diese Ortschaft ein Paradies, denn hier können Sie noch ungestört den Freizeitaktivitäten nachgehen, die Sie mögen.

Der Kindergarten ist vor Ort, die Grundschule befindet sich in der Nachbargemeinde Heiligenrode.

Weiterführende Schulen sind in Moordeich und Brinkum. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten fahren Sie in wenigen Minuten mit dem Auto an. Der Bäcker ist direkt vor Ort.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus am Rande eines gewachsenen Wohngebietes in einer 30er Zone.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Dachterrasse



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

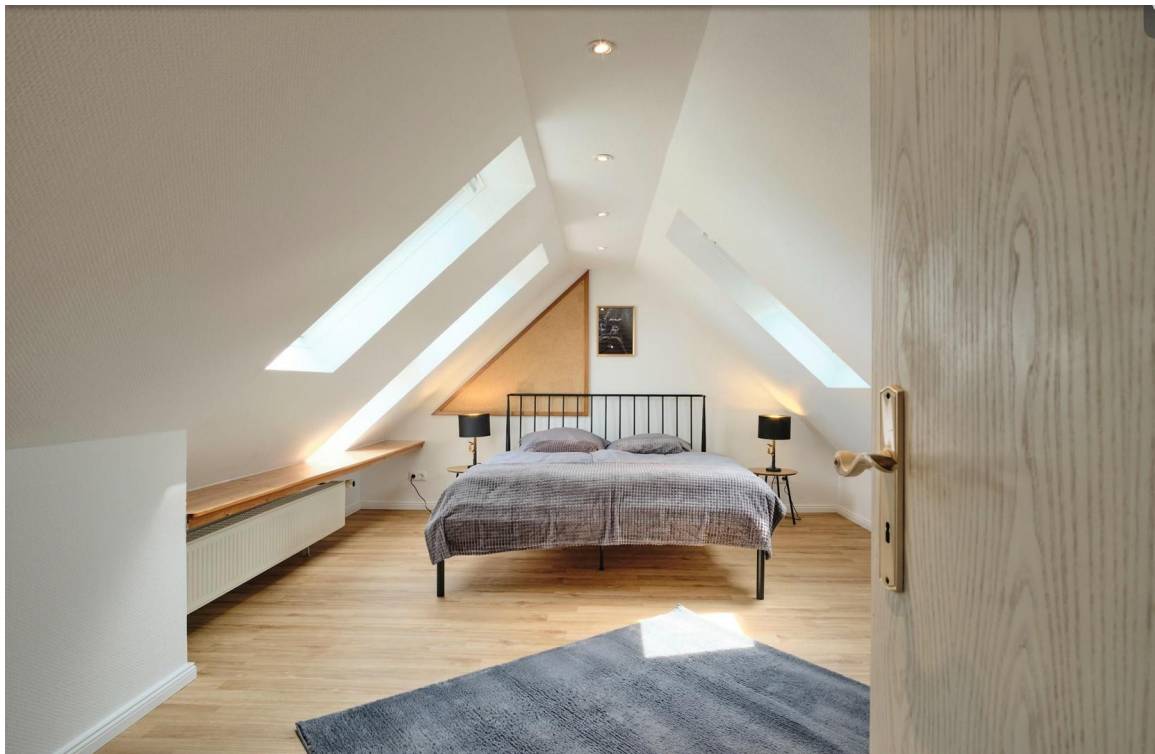


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Ausblick



Außenansicht

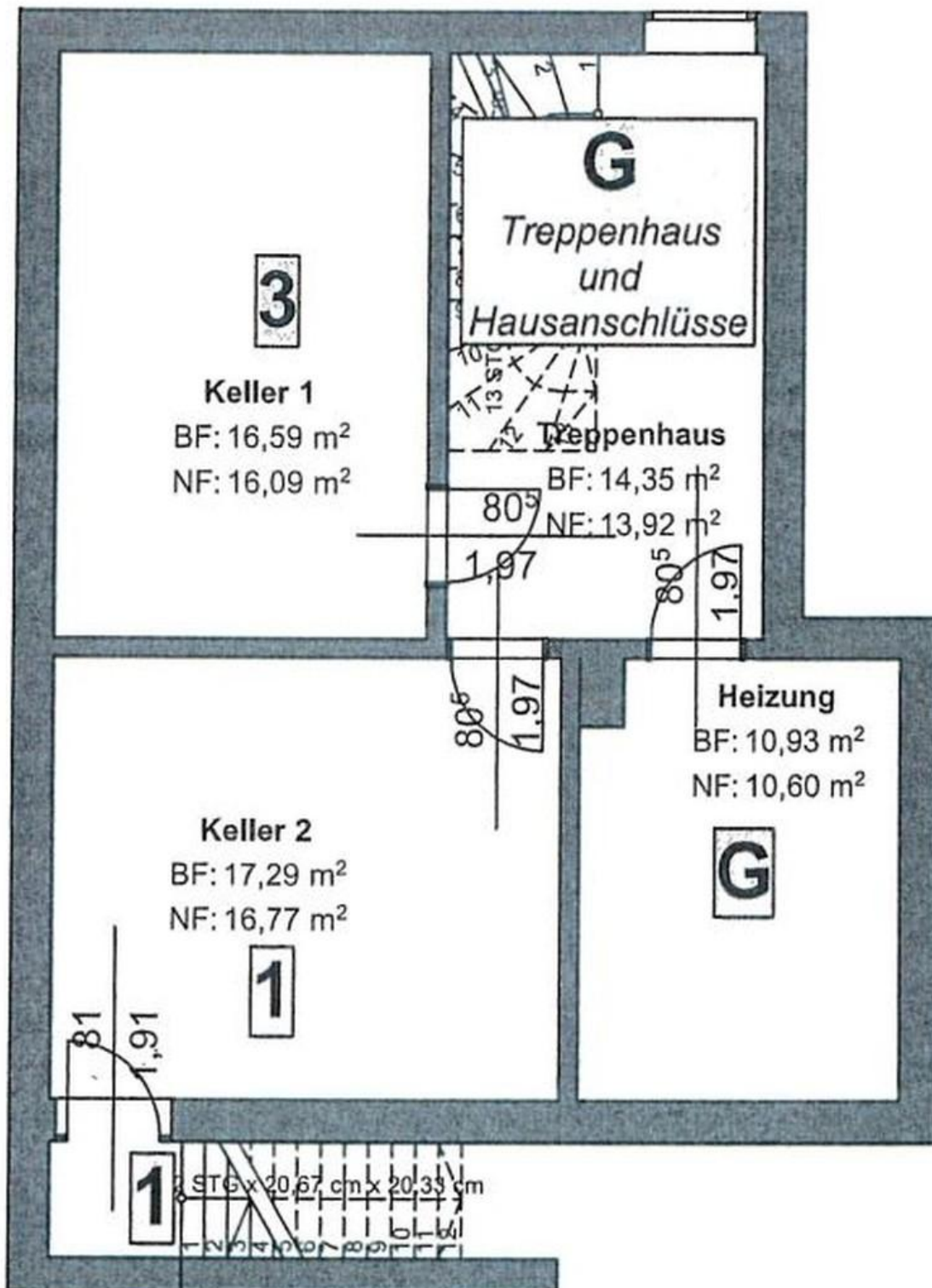


# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller



