



EXPOSÉ

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage

2026 // BAHNHOFSTRASSE 19 // STUHR-BRINKUM

PLANSTAND: GENEHMIGUNGSPLANUNG
I.A. DER WOHNEN UND MEER GMBH





Moderner Wohn- und Lebensraum mit bewährtem Konzept

Mit dem Neubauprojekt Bahnhofstraße 19 entsteht in Stuhr-Brinkum ein modernes Wohn- und Geschäftshaus, das städtebaulich an ein erfolgreiches Schwesternprojekt auf dem Nachbargrundstück anknüpft, welches bereits vor rund zehn Jahren realisiert wurde. Das Gebäude vereint 13 hochwertige Wohneinheiten, darunter zwei Penthouse-Wohnungen, eine Gewerbefläche sowie eine Praxisfläche im Erdgeschoss, die den Nutzungsmix des Hauses abrunden. Ergänzt wird das Angebot durch eine hauseigene Tiefgarage sowie einen komfortablen Aufzug, der alle Ebenen bequem miteinander verbindet. So entsteht ein zeitgemäßer Wohn- und Arbeitsort, der moderne Architektur mit funktionaler Raumaufteilung und guter Infrastruktur kombiniert.



KURZFAKTALEN

Standard

EH40 QNG Plus

Wohnflächen + Preise

EG 01:	66,92 m ²	282.000€
1OG 2:	74,6 m ²	305.000€
1 OG 3:	80,14 m ²	327.000€
1 OG 4:	66,74 m ²	287.000€
1 OG 5:	74,97 m ²	315.000€
1 OG 6:	72,75 m ²	306.000€
2 OG 7:	74,6 m ²	314.000€
2 OG 8:	79,77 m ²	336.000€
2 OG 9:	66,67 m ²	290.000€
2 OG 10:	74,97 m ²	330.000€
2 OG 11:	72,75 m ²	322.000€
SG 12:	145,66 m ² +SB	640.000€
SG 13:	148,84 m ² +SB	660.000€

Terrassen und Balkone mit 50% in WFB angesetzt

Fassade

Verblendsteine und WDVS gem. Zeichnung

Dach

Satteldach mit Betonpfannen

Fenster

Dreifachverglasung, Kunststofffenster

Heizung

Wärmepumpe, Fußbodenheizung

Energieträger

Photovoltaikanlage

Gesamtgrundstücksgröße1602 m²**Stockwerke**

3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss

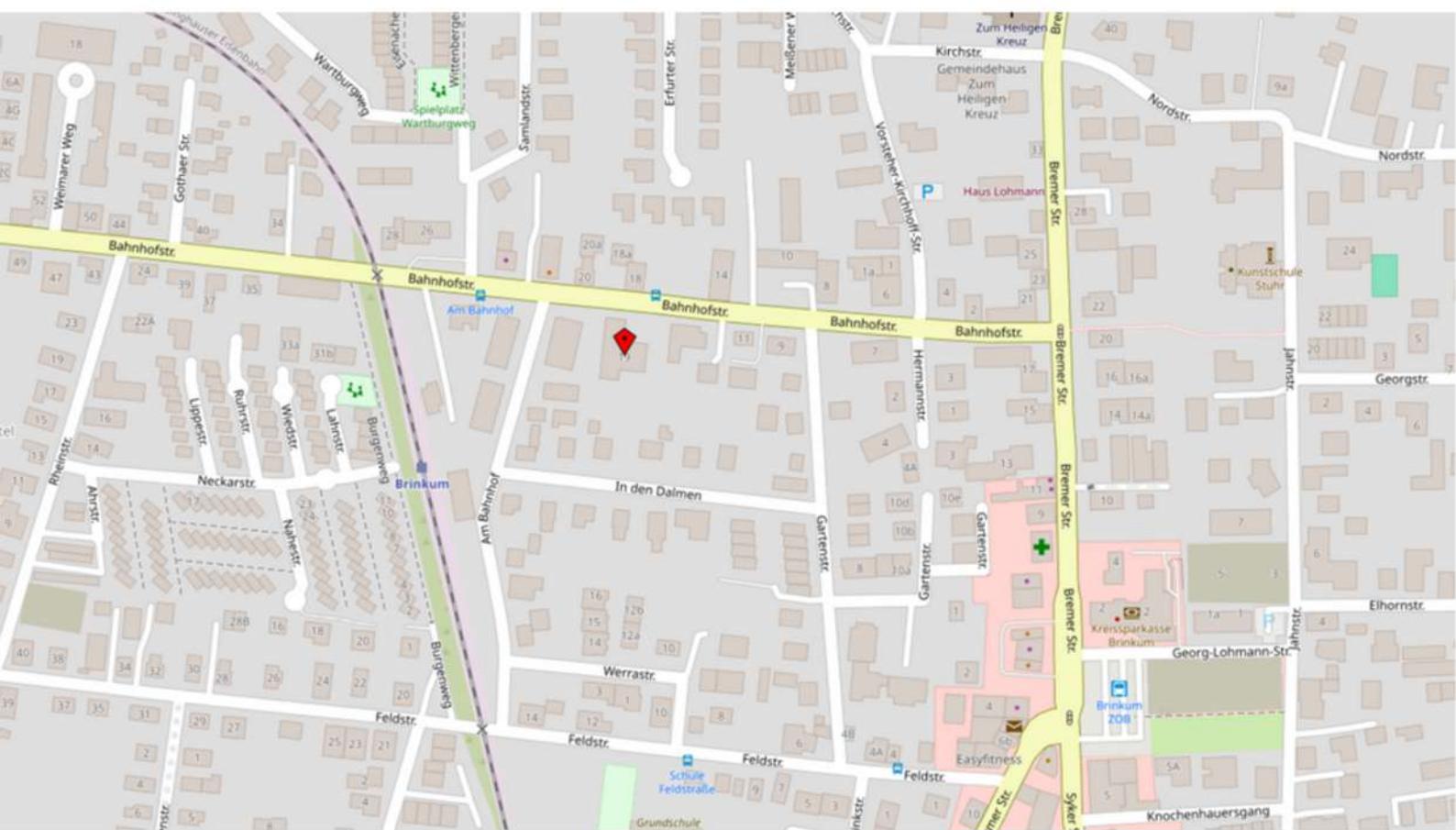
Maler- & Bodenbelagsarbeiten

Vinyl & Raufasertapete

auf Wunsch Malervlies und anderer
Bodenbelag**AUSRICHTUNG**

Norden





LAGE

Stuhr-Brinkum zählt zu den gefragtesten Ortsteilen der Gemeinde Stuhr. Die zentrale Lage an der Bahnhofstraße bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung. Durch die Nähe zur Bremer Stadtgrenze ist sowohl die Anbindung an den ÖPNV (neuer ZOB Brinkum) als auch an die Autobahnen A1 und A28 ideal – so sind Bremen, Oldenburg und das Umland schnell erreichbar.

Gleichzeitig überzeugt Brinkum durch ein gewachsenes, lebendiges Umfeld mit kurzen Wegen, gepflegten Wohnquartieren und einem sehr guten Angebot an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten. In der Feldstraße befindet sich unweit eine Grundschule, am Brunnenweg werden Schüler in allen drei Schulzweigen weiterführend unterrichtet (Gymnasium inkl. Abitur). Damit verbindet die Lage urbanes Flair mit einem hohen Maß an Lebensqualität.

BAUBESCHREIBUNG

Bei der Planung des Gebäudes wurde besonders darauf geachtet, dass sich das Bauwerk auch in vielen Jahrzehnten noch optimal in die Umgebung eingliedert. Um den Anforderungen an das (auch altersgerechte) Wohnen in Stuhr-Brinkum gerecht zu werden, sehen wir daher die Tiefgarage und den Aufzug als unverzichtbaren Komfort notwendig für die Bewohner der Wohnungen. Die Wohnungen werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen.

Die Außenhülle des Bauwerkes wird zweischalig mit Klinkermauerwerk außen errichtet. Die Innenschale besteht aus Porenbeton oder KS-Mauerwerk gem. statischen Vorgaben. An den entsprechend gezeichneten Stellen ein Wärmedämmverbundsystem mit weiß gestrichenem Außenputz. Die Dämmung des Bauwerks erfolgt nach Wärmeschutznachweis. Verbaut werden Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Außen- und Innenfarbe weiß. Die Fenster der Wohnungen erhalten Rollläden, Fabrikat und Ausführung sind noch durch den Bauträger festzulegen. Die Wohnungen erhalten Abstellräume gem. Zeichnung, die Wohnungen im Staffelgeschoss einen Spitzboden, der über eine Bodeneinschubtreppe erschlossen wird.

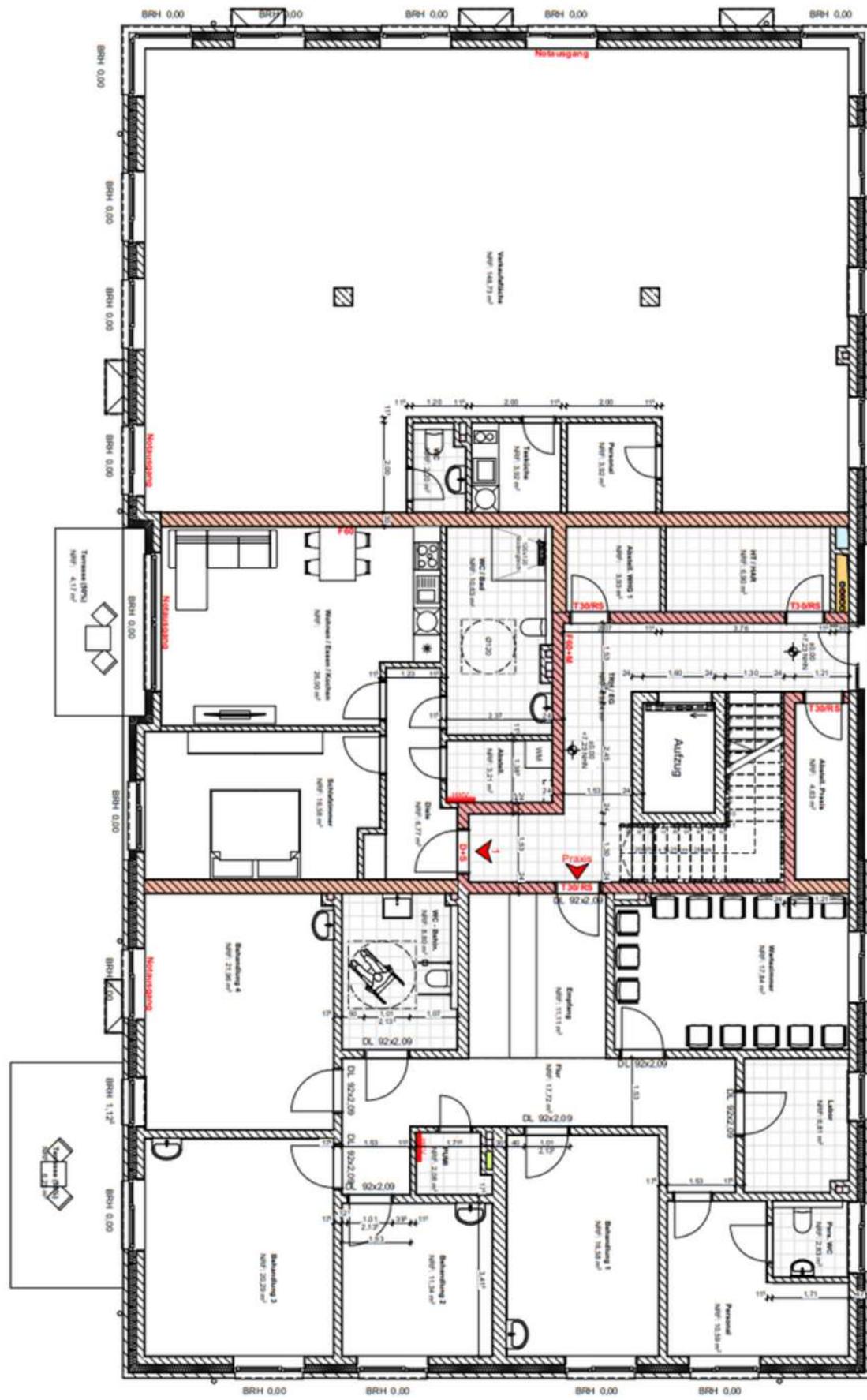
Die Innenausstattung kann vor Baubeginn noch vom Käufer verändert werden. Sollten im Baufortschritt keine Änderungen angewiesen werden, werden in den Wohnungen Vinylböden in Holzoptik mit Kunststofffußleiste verlegt, die Wände mit Raufaser tapeziert und wischbeständig weiß gestrichen. Steckdosen und Schalter werden in weiß ausgeführt.

Das Gebäude wird über eine Wärmepumpe elektronisch beheizt. Waschtische, Armaturen, Duschabtrennungen und WCs werden in der Serie Vigour Derby Style ausgeführt, können vom Käufer aber noch bemustert werden. Es ist ein 80 x 80 cm Spiegel pro Badezimmer vorgesehen.

Käufer können während der Bauphase statisch nicht relevante Änderungen an der Aufteilung der Räume festlegen, sofern der nötige Baufortschritt noch nicht erreicht ist. Das Gebäude wird nach den Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im EH40-Standard gebaut und mit dem QNG-Plus-Siegel nach BiRN zertifiziert.

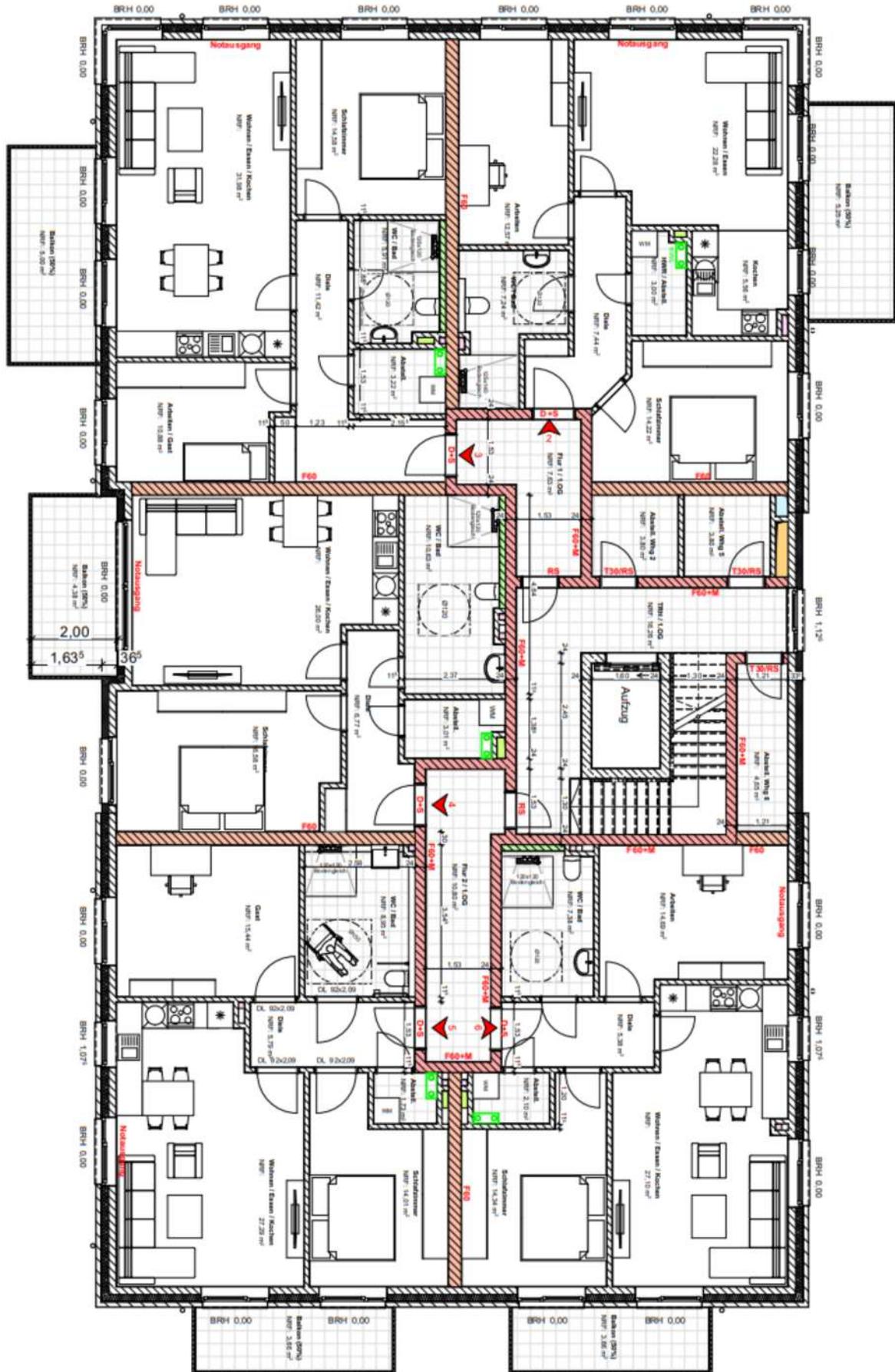
GRUNDRISSSE

ERDGESCHOSS



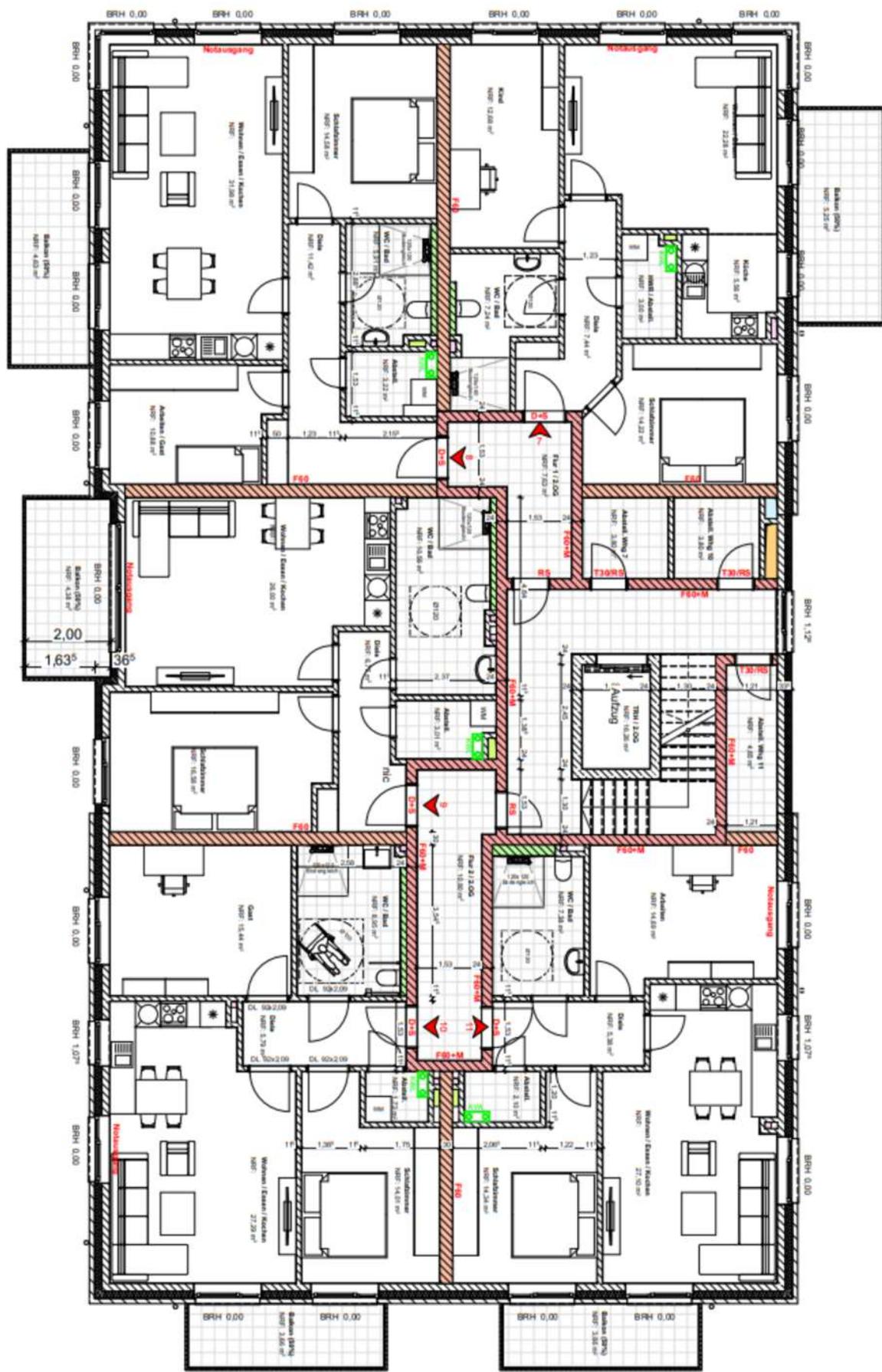
GRUNDRIFFE

1. OBERGESCHOSS



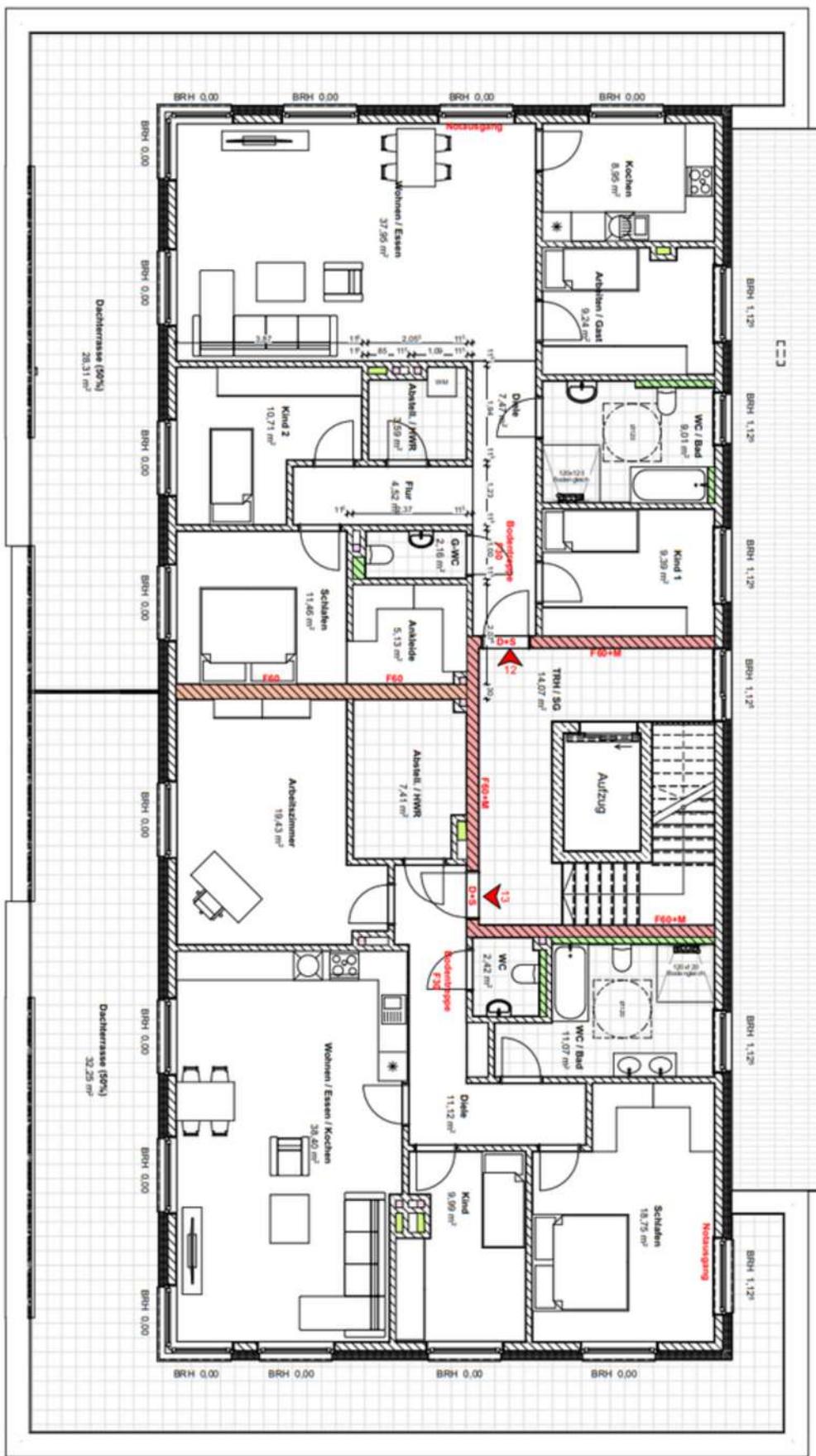
GRUNDRIFFE

2. OBERGESCHOSS



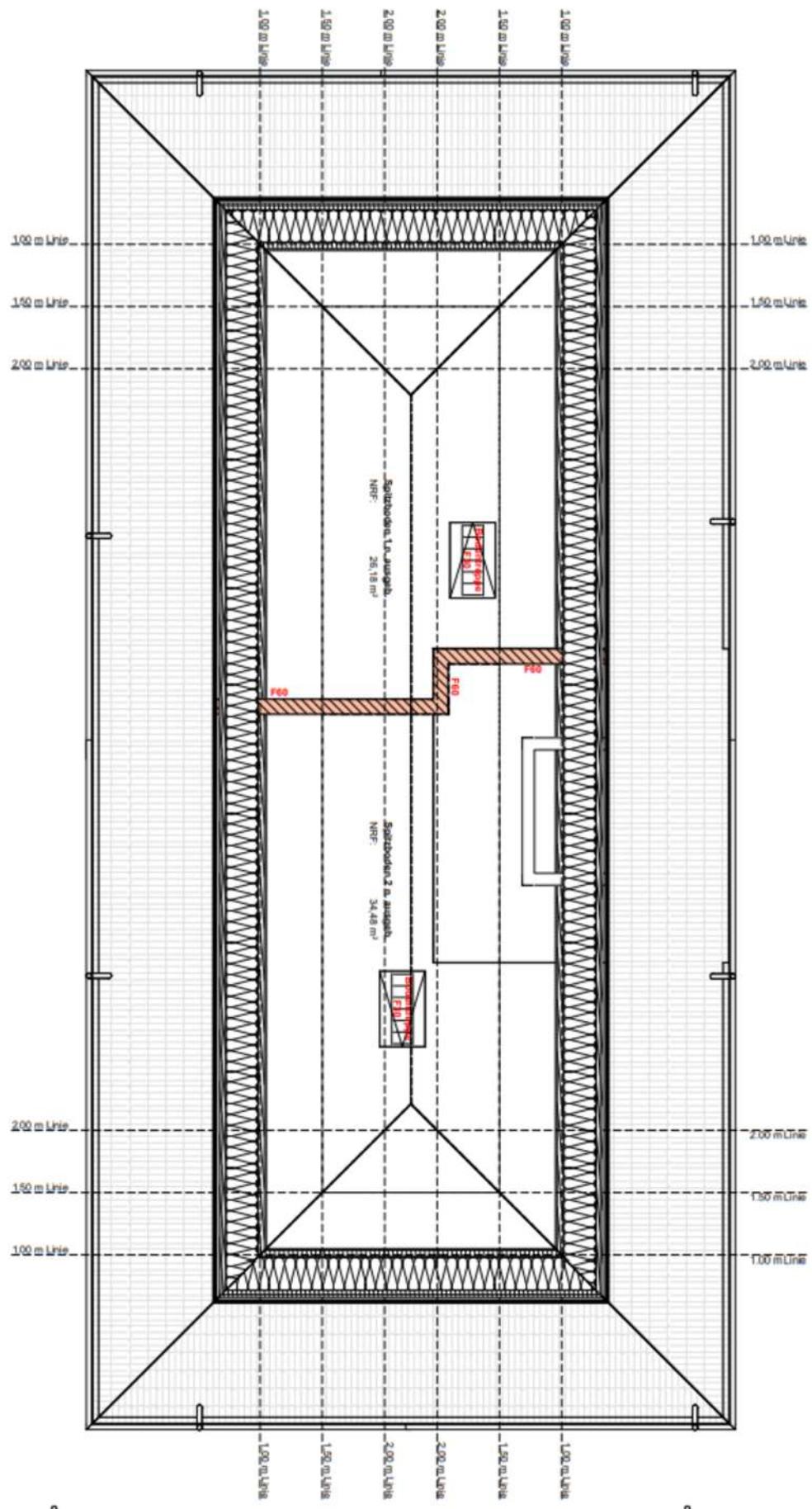
GRUNDRIFFE

STAFFELGESCHOSS



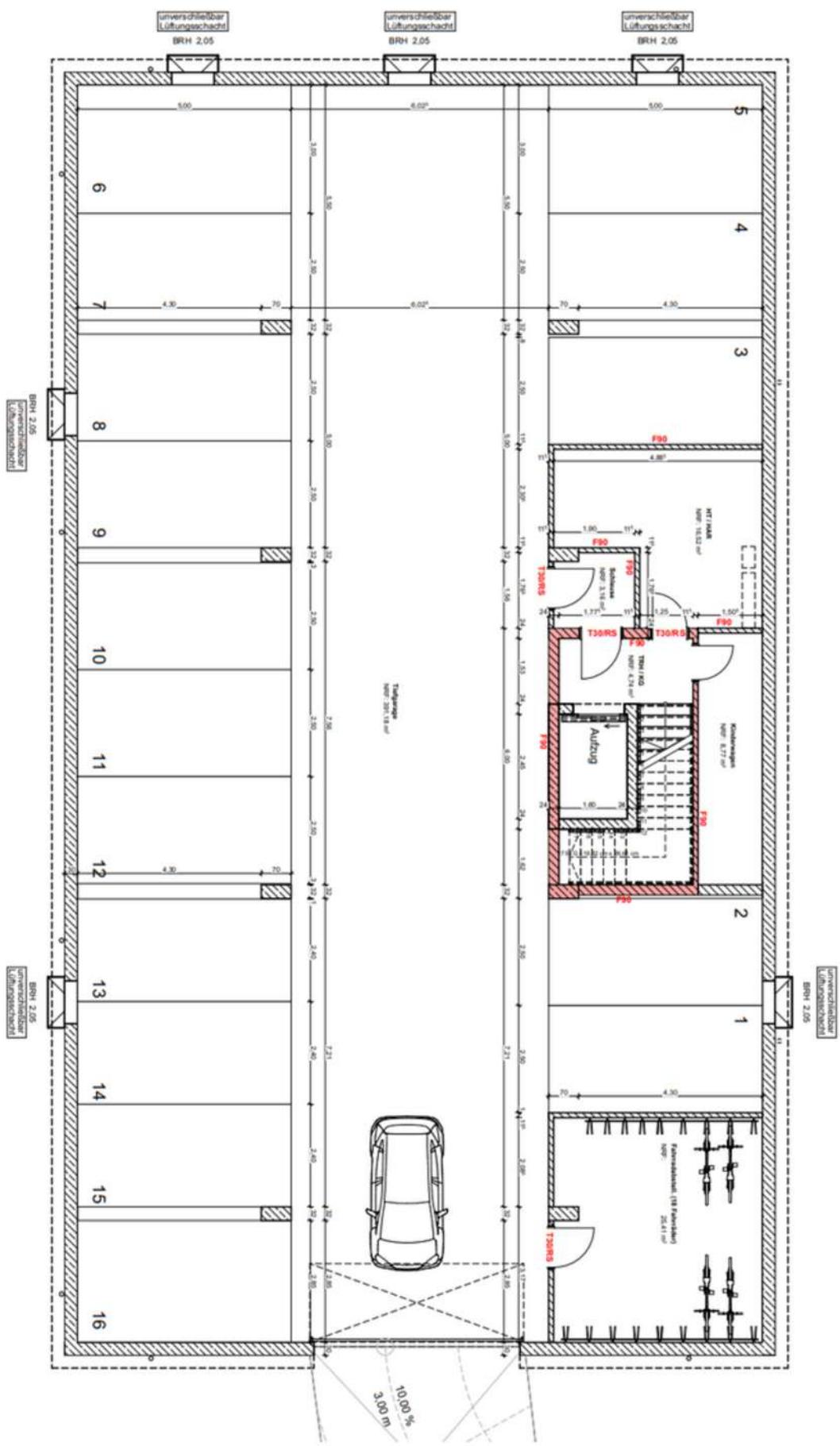
GRUNDRIFFE

SPITZBODEN



GRUNDRIFFE

KELLERGESCHOSS



3D-ANSICHTEN

