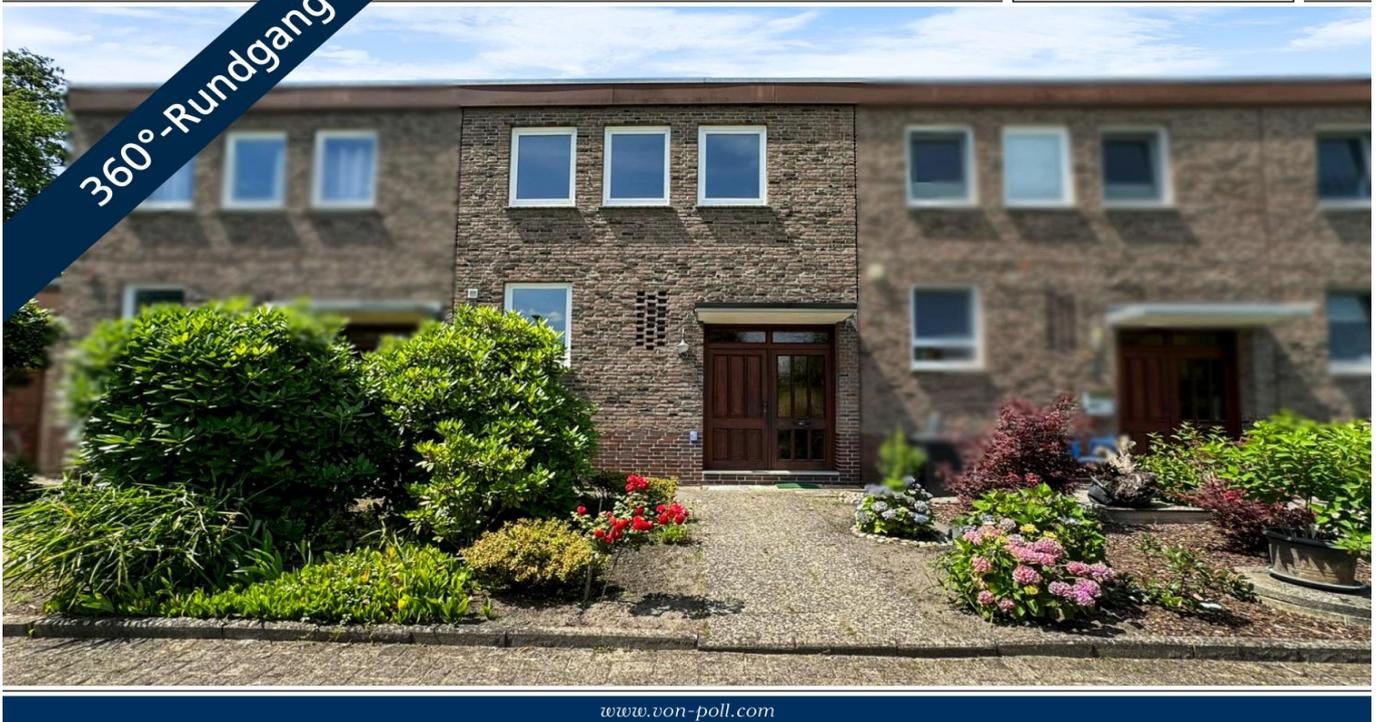


Weyhe – Leeste

# Gepflegtes Reihenhaus in idyllischer Lage von Weyhe

Objektnummer: 24295012

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 311 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

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

Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24295012               |
| Wohnfläche    | ca. 119 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 4                      |
| Schlafzimmer  | 3                      |
| Badezimmer    | 1                      |
| Baujahr       | 1974                   |
| Stellplatz    | 1 x Garage             |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 259.000 EUR   |
| Haus        | Reihenmittel  |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 55 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

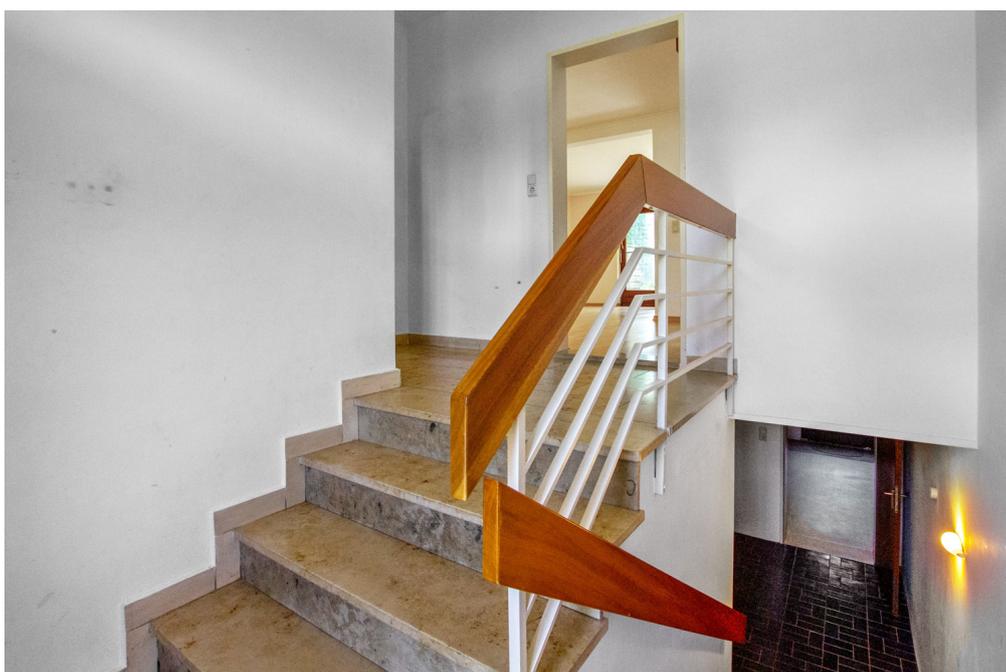
Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen    | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf        | 219.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.05.2034     | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



**VP 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)



Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie

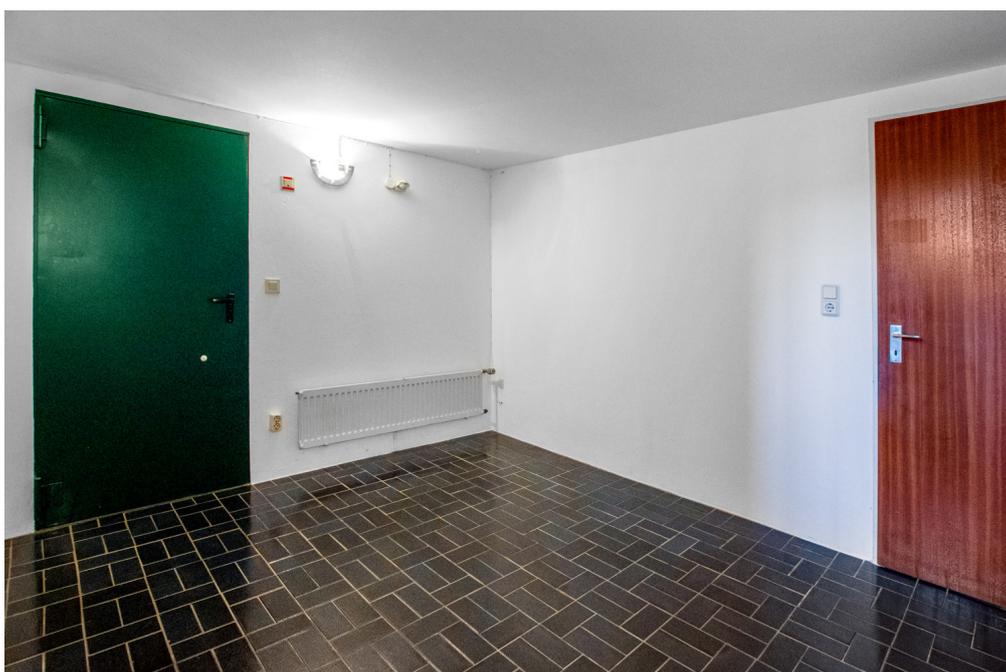


**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



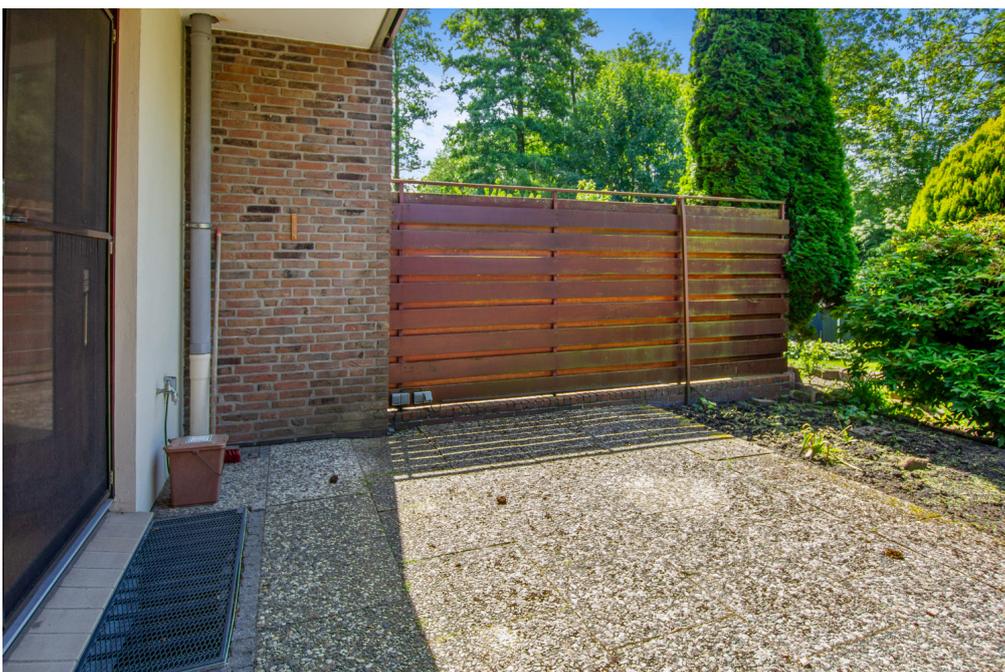
Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



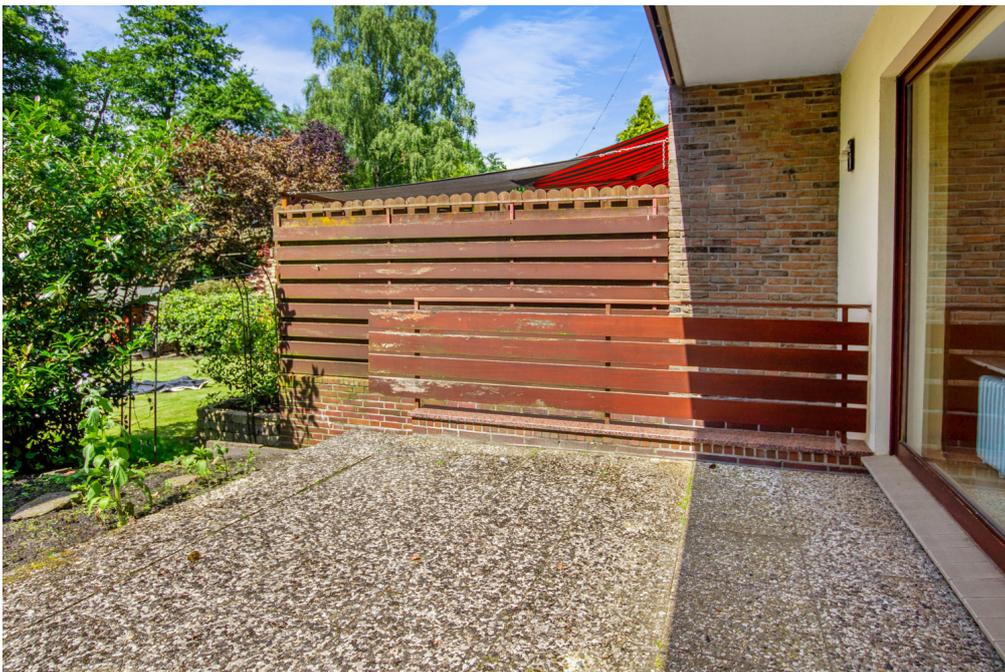
Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



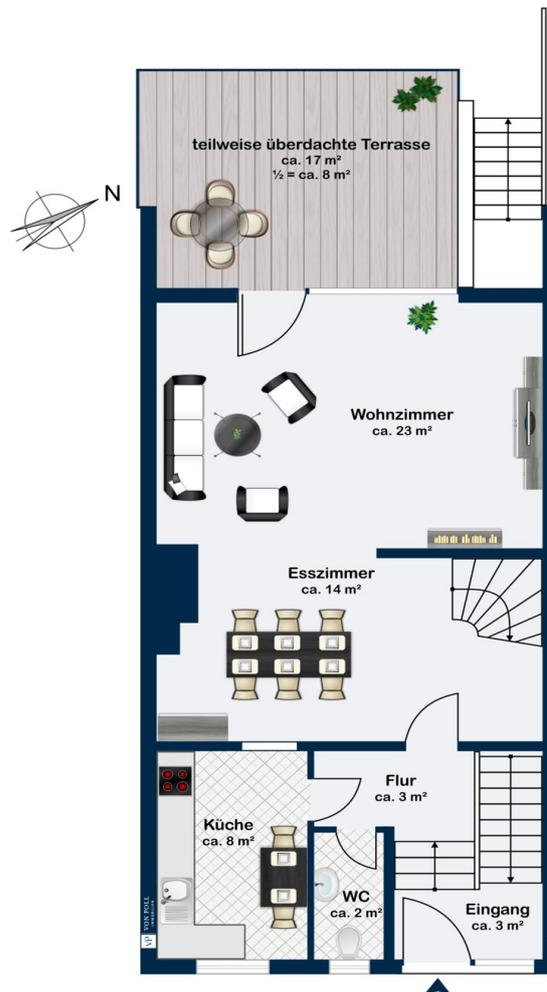
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

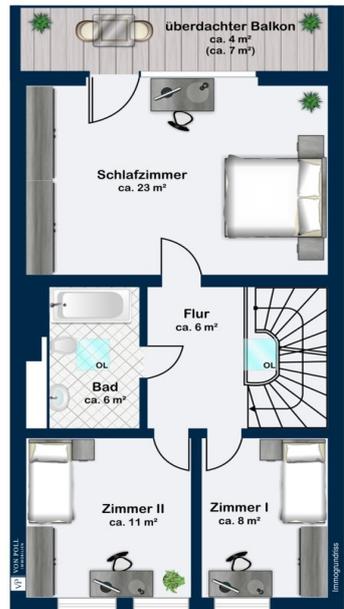
**0177 - 220 74 85**

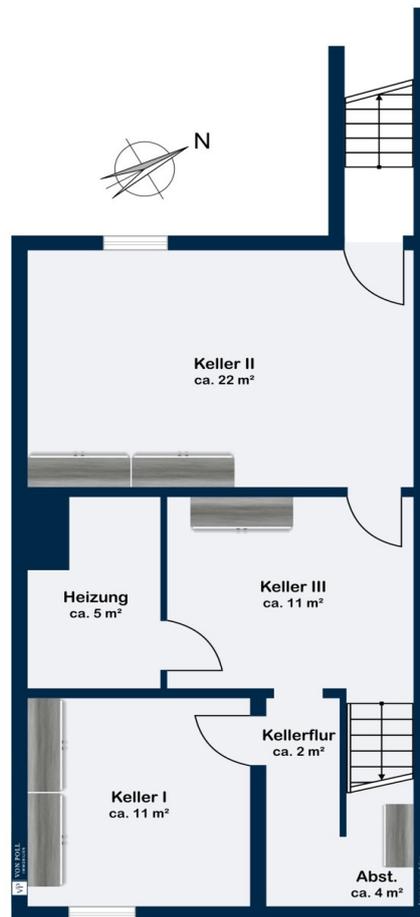
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Grundrisse







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: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Ein erster Eindruck

In ruhiger, naturnaher Wohnlage befindet sich dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Jahr 1974. Das Haus bietet eine Wohnfläche von 119 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Nutzfläche von 55 m<sup>2</sup> und besticht durch seine solide Bauweise mit zweischaligem Mauerwerk und ist verblendet mit holländischen Handstrichziegel. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiger Flur, eine Küche mit praktischer Durchreiche zum Essbereich, ein Gäste-WC mit Fenster für natürliches Licht sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Dieser lichtdurchflutete Bereich mit Blick ins Grüne strahlt eine behagliche Atmosphäre aus und lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die großzügige Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich ein innenliegendes Bad mit Badewanne und Lichtkuppel sowie drei Schlafzimmer, von denen eines über einen überdachten Balkon mit Markise verfügt. Der Vollkeller ist größtenteils beheizt und bietet neben einem Wasch- und Heizungsraum auch einen Hobbyraum, der ideal genutzt werden kann. Das Haus ist in den Wohnräumen mit Echtholzparkett ausgestattet. Ein Kaminanschluss im Wohnzimmer ist möglich. Eine SAT-Anlage ist vorhanden und Glasfaser liegt im Haus. Ein besonderes Highlight ist der Garten. Der sanfte Hang zum Bach schafft eine einzigartige, beruhigende Atmosphäre und bietet einen perfekten Rückzugsort vom hektischen Alltag. Die Nähe zum Wasser lädt zum Entspannen und Beobachten der Natur ein und macht den Garten zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Familien. Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen eine Garage zur Verfügung. Dieses Reihenhaus bietet viel Potenzial für eine Familie, die Wert auf ein gemütliches Zuhause in naturnaher Umgebung legt. Hinweis: Die möblierten Fotos der Zimmer, Schlafzimmer, Zimmer I und Zimmer II sind durch eine KI digital gestaged worden. Hier gelangen Sie zur 360° Tour: \*\*\* <https://von-poll.com/tour/weyhe/lyHs> \*\*\*

Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Ausstattung und Details

- Reihenhaus
- Baujahr 1974
- 311 m<sup>2</sup> Grundstück
- 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Gäste-WC mit Fenster
- Buchenparkett
- Küche mit Durchreiche zum Wohnzimmer
- Kaminanschluss möglich
- Mahagonifenster
- Gasheizung aus 2013
- EG: Flur, Küche, Gäste-WC, Wohnzimmer-/Esszimmer
- DG: 3 Zimmer, davon eins mit Balkon und Markise, Bad mit Badewanne innenliegend aber mit Lichtkuppel
- Vollkeller mit Waschraum, Heizungsraum und Hobbyraum (beheizt)
- SAT-Anlage | Glasfaser liegt im Haus
- Garten führt runter zu einem kleinen Bach
- Grundwasseranschluss
- Direkter Zugang vom Keller zum Garten
- Zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht
- Verblendet mit holländischem Handstrichziegel
- Garage

Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Weyher Ortsteil Leeste. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Weyher Ortskern (Marktplatz) ist schnell zu erreichen. Neben diversen Shoppingmöglichkeiten sowie schönen Stadtfesten wird hier vom Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm geboten. Wer sich sportlich aktiv betätigen möchte ist in einem der beiden Sportvereine (SC Weyhe bzw. TSV Weyhe-Lahausen) oder in einem der ortsansässigen Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten bietet das Weyher Freibad einen idealen Ort zur Erholung. Die Gemeinde Weyhe (ca. 30.000 Einwohner) liegt in direkter Nachbarschaft zur Stadt Bremen, welche mit dem PKW innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen ist. Der Autobahnzubringer Arsten (A1 in Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist weniger als 15 Fahrminuten entfernt. Vom Kirchweyher Bahnhof aus haben Sie zudem sehr gute Verkehrsanbindungen in Richtung Bremen und Osnabrück.

Objektnummer: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 219.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24295012 - 28844 Weyhe – Leeste

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Stöver

---

Bahnhofstraße 48-50 Weyhe

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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