

Weyhe – Leeste

# Gemütliches Reihenmittelhaus für die kleine Familie

Objektnummer: 24295019



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

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 169 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

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

Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Auf einen Blick

Objektnummer	24295019	Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1974		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	187.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.05.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



**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: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

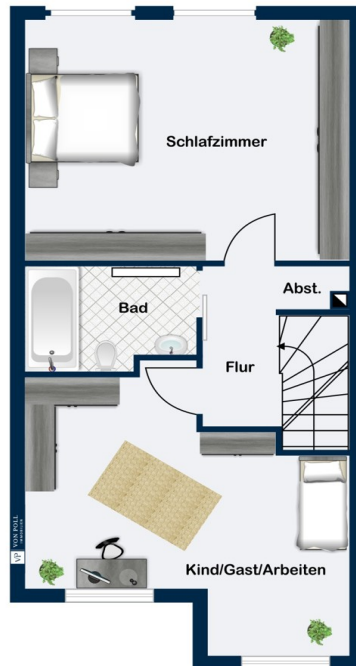
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

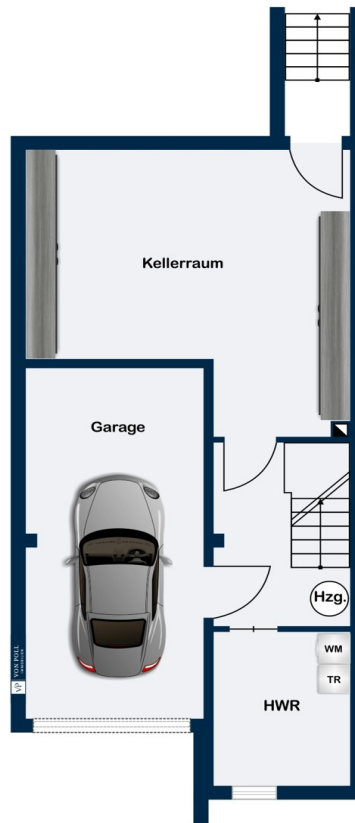
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24295019 - 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: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Ein erster Eindruck

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein liebevoll gepflegtes Reihenmittelhaus in Leeste. Das 1974 bezogene Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet auf ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz für Singles, Paare und kleine Familien. Im Eingangsbereich empfängt Sie ein geradliniger Flur mit Windfang und Zugängen zu WC, Küche und Wohnbereich. Eine große, bodentiefe Fensterfront versorgt den Wohnbereich mit viel Tageslicht. Von hier aus gelangt man auch in den Außenbereich mit der schön angelegten Terrasse (ca. 13 m<sup>2</sup>) mit Markise. Hier lassen sich besonders in den Sommermonaten schöne Abende mit Freunden und Familie verbringen. Der Garten ist sehr gepflegt und ansprechend angelegt. Für die Gartenbewässerung ist ein Grundwasseranschluss vorhanden, für die Gartengeräte steht ein praktisches Gartenhaus zur Verfügung. Zurück im Haus befinden sich im Obergeschoss zwei Zimmer und ein Bad. Neben dem Schlafzimmer kann das weitere Zimmer je nach Bedarf und Lebenssituation als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Vom Flur aus gelangt man über eine Bodentreppe auf den Spitzboden mit praktischem Stauraum. Der Vollkeller gliedert sich in einen HWR, die Garage und einen großen Kellerraum. Letzterer bietet neben praktischem Stauraum auch viel Platz für Hobbybastler. Eine Außentreppe führt direkt in den eigenen Garten. Das Haus befindet sich in schöner Wohnlage und bietet viele Vorteile für Paare und Familien. Aufgrund des Alters und der Lage sollten vereinzelte Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten bei der eigenen Planung berücksichtigt werden. Weitere Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie bitte der separaten Ausstattungsbeschreibung. Die Übergabe der Immobilie ist nach Absprache mit den Eigentümern kurzfristig möglich.

Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Ausstattung und Details

- Vollmauerwerk | Kalksandstein
- Keller- und Erdgeschossdecke aus Stahlbeton
- Brink Allure Gas- / Wärmeluftheizung | 2023
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Holzfenster mit 2-Fach-Verglasung | Elektrische Rollläden | Teilweise mit Insektenschutz
- Hauseingangstür mit 3-Fach-Verglasung | 2015
- Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Induktionskochfeld | 2010
- Bad mit Duschwanne | 2001
- Separates Gäste-WC | 2002
- Vollkeller inkl. Garage mit E-Tor
- Sat-TV
- Internet: 250 MBit/s laut Verfügbarkeitsprüfung möglich (DSL) | Glasfaser liegt an der Straße
- Terrasse mit Markise | Garten
- Grundwasserpumpe
- Gartenhaus

Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Alles zum Standort

Das Reihenhaus liegt im Weyher Ortsteil Leeste. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Weyher Marktplatz ist bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und schönen Stadtfesten bietet das Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm. Wer sich sportlich betätigen möchte, ist in einem der zahlreichen Sportvereine oder Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten lädt das Weyher Freibad zum Entspannen ein. Die Gemeinde Weyhe (ca. 30.000 Einwohner) liegt in direkter Nachbarschaft zur Stadt Bremen, die mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen ist. Der Autobahnzubringer Arsten (A1 in Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist ca. 15 Autominuten entfernt. Vom Bahnhof Kirchweyhe aus bestehen ebenfalls sehr gute Verkehrsanbindungen in Richtung Bremen und Osnabrück. Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen, so dass auch das Angebot des Weyher Bürgerbusses bequem genutzt werden kann.

Objektnummer: 24295019 - 28844 Weyhe – Leeste

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 187.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24295019 - 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)