

Syke / Barrien - Barrien

# Ein Zuhause zum Wohlfühlen – gepflegtes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten und Sauna

Objektnummer: 26295031



AI MODIFIED

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

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 469 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien**

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

**Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26295031               |
| Wohnfläche   | ca. 135 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1992                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport            |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 350.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                              |
| Ausstattung | Gäste-WC, Sauna,<br>Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche                           |

**Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 135.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.08.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1992           |

**Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien

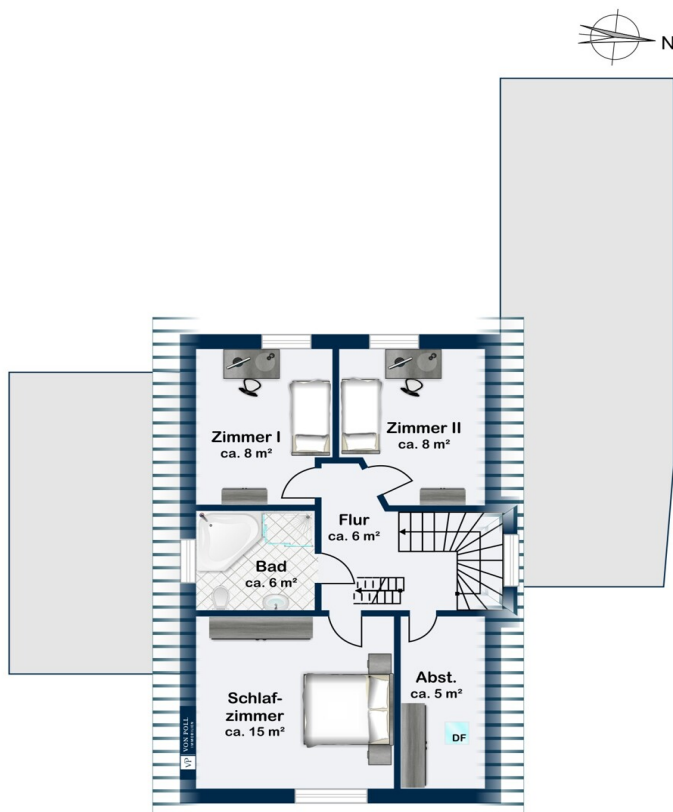
## Die Immobilie

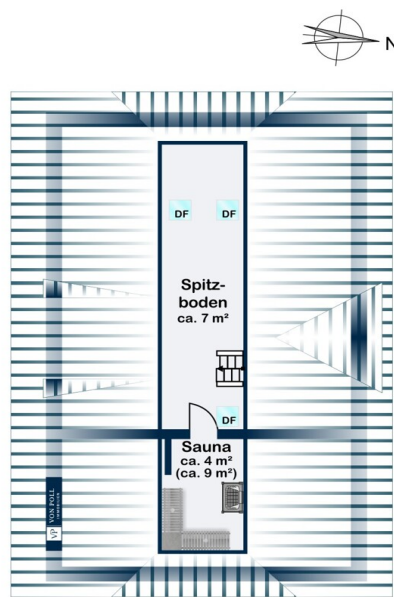


Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien

## 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: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1992 bietet mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von etwa 469 m<sup>2</sup> ein harmonisches Zusammenspiel aus zeitgemäßem Komfort und durchdachter Funktionalität. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und eignet sich optimal für Familien oder Paare, die Wert auf ein ruhiges und harmonisches Zuhause in einer ansprechenden Wohngegend legen.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Das großzügige Wohnzimmer lässt sich ideal in einen Wohn- und einen Essbereich aufteilen. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und der angrenzende HWR sorgt für eine optimale Vorratslösung. Der HWR verfügt außerdem über eine Tür zum Garten. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss warten drei Zimmer, ein Badezimmer und ein Heizungsraum auf Sie. Das Hauptschlafzimmer ist der größte Raum im Dachgeschoss. Die zwei weiteren Zimmer können flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden. Der Spitzboden bietet zusätzlichen Raum, da er im Jahr 1996 ausgebaut und mit einer Einbau-Sauna ausgestattet wurde.

Die Ausstattung des Hauses zeugt von regelmäßigen Modernisierungen, die das langfristige Wohlfühl und den Werterhalt dieser Immobilie sicherstellen. Im Jahr 2009 wurden Badezimmer, Böden, Türen und die Küche umfassend erneuert. Das Gästebad erhielt im Jahr 2017 ein Update. Ebenso wurden im Wohnzimmer Fenster und Boden 2016 modernisiert, sodass hier ein angenehmes Wohnambiente entsteht. Die Fenster im Spitzboden stammen ebenfalls aus dem Jahr 2017. 2021 erfolgte die Erneuerung der Außentüren, sowohl der Haustür als auch der Tür vom Hauswirtschaftsraum zur Terrasse. Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2008 und sorgt auf effiziente Weise für wohlige Wärme im gesamten Haus. Für Fahrzeuge steht ein überdachter Carport zur Verfügung, der zusammen mit dem angrenzenden Schuppen im Jahr 2022 neu eingedeckt wurde. Die Dachüberstände erhielten im gleichen Jahr einen neuen Anstrich und unterstreichen das gepflegte sowie nachhaltige Erscheinungsbild dieser Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich. Eine überdachte Terrasse, eine zusätzliche Sonnenterrasse sowie ein aufwendig und liebevoll angelegter Garten mit diversen Sitzgelegenheiten und vielfältigem Pflanzenbestand laden zum Verweilen und Genießen ein. Die Gartenanlage wird durch eine Gartenpumpe unterstützt, was die Pflege erleichtert und für effiziente Bewässerung sorgt. Im Gartenbereich finden sich abgeschirmte Sitzcken sowie gepflegte Wegeführungen, die zum Entspannen im Grünen einladen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses gepflegte Einfamilienhaus mit fortlaufend modernisierter

**Ausstattung und großzügigem Außenbereich kennenzulernen – eine Besichtigung lohnt sich.**

**Hinweis: Bitte beachten Sie, dass einzelne Abbildungen dieses Exposés mithilfe Künstlicher Intelligenz bearbeitet wurden, um Gestaltungsmöglichkeiten anschaulich darzustellen.**

**Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien**

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1992
- ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Überdachte Terrasse
- Sonnenterrasse
- Idyllischer Garten
- Gartenpumpe
- Kabelanschluss
- Carport und Schuppen
- EG: Wohnzimmer, Gäste-WC, Küche, Flur
- DG: 3 Zimmer, Badezimmer, Flur, Heizungsraum
- Ausbau des Spitzboden mit Einbau Sauna 1996
- Gasheizung aus 2008
- Badezimmer 2009 erneuert
- Böden, Türen, Küche 2009 erneuert
- Im Wohnzimmer Fenster und Boden 2016 erneuert
- Gäste-WC 2017 erneuert
- Fenster im Spitzboden 2017 erneuert
- Außentüren (Haustür und Tür vom HWR zur Terrasse) 2021 erneuert
- Carport und Schuppen 2022 neu eingedeckt
- Dachüberstände 2022 neu gestrichen

**Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien**

## Alles zum Standort

Syke bietet ein attraktives Wohnumfeld, das naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Metropolregion Bremen verbindet. Die Stadt verfügt über eine gewachsene Infrastruktur und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie Freizeitangebote.

Besonders der Stadtteil Barrien zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Die überwiegend eigentümergeprägte Wohnstruktur und die überschaubare Größe schaffen ein angenehmes und vertrautes Wohnumfeld. Gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.

Kindertagesstätten und die Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung, weiterführende Schulen sind in Kirchweyhe und Syke gut erreichbar. Auch für die medizinische Versorgung stehen Arztpraxen und Apotheken in der Umgebung zur Verfügung. Mehrere Spielplätze, Sportanlagen und Grünflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Bewegung und Erholung.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Der Bahnhof Barrien ist 5 Autominuten entfernt und bietet eine bequeme Verbindung nach Bremen und in die umliegenden Orte.

Der beliebte Wald in Jeebel ist fußläufig erreichbar und ist besonders reizvoll für Hundebesitzer und Naturliebhaber. Er lädt zu entspannten Spaziergängen in ruhiger und idyllischer Umgebung ein.

Barrien verbindet damit ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer familiengerechten Infrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung – ein attraktiver Wohnort für alle, die Wert auf Lebensqualität und ein harmonisches Umfeld legen.

**Objektnummer: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistersauszugs, 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: 26295031 - 28857 Syke / Barrien - Barrien**

## **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](mailto:weyhe@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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