

Weyhe - Lahausen

# Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und weitem Blick ins Grüne

Objektnummer: 26295005



**KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 689 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen**

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

**Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26295005                  |
| Wohnfläche   | ca. 117,88 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1959                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 259.000 EUR                                                                           |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                       |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2008                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 102 m <sup>2</sup>                                                                |
| Ausstattung                   | Einbauküche                                                                           |

**Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 29.01.2036 | Endenergiebedarf            | 358.30 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1959           |



**Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen

## 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: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VON POLL IMMOBILIEN**

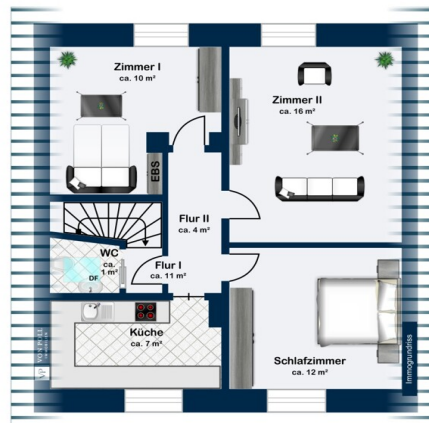
**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

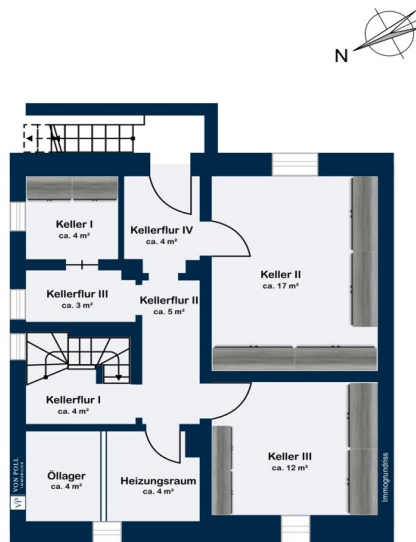
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen

## 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: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet viel Potenzial für Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten und ihre Wohnideen entfalten möchten. Das großzügige Grundstück mit ca. 689 m<sup>2</sup> schafft viel Raum für Gartenideen, Freizeitaktivitäten im Freien und Familienleben.

Das 1959 errichtete und zuletzt 2008 modernisierte Haus verfügt über eine übersichtliche Raumaufteilung auf mehreren Ebenen.

Im Erdgeschoss bildet das Wohnzimmer den zentralen Wohnbereich und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Angrenzend befindet sich die im Jahr 2008 erneuerte Küche, die funktional gestaltet ist. Auf dieser Ebene liegen außerdem ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, das komfortables Wohnen auf einer Ebene ermöglicht. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Stau- und Arbeitsfläche ergänzt das Raumangebot.

Die ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse eröffnet einen weiten Blick ins Grüne und lädt zu Stunden im Freien ein. Sie ist über den Garten erreichbar und kann schnell zum Lieblingsplatz an warmen Tagen werden – ideal für gemeinsame Grillabende oder entspannte Momente.

Der großzügige Garten bietet viel Freiraum für Kinder zum Spielen und Toben, zum Auslaufen für Hunde oder für alle, die das Leben im Freien genießen und ihre Gartengestaltung entfalten möchten.

Im Dachgeschoss stehen ein weiteres Schlafzimmer sowie zwei zusätzliche Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Eine vorhandene Küche bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Alternativ kann hier durch eine Grundrissänderung ein weiteres Badezimmer entstehen, indem die Küche zurück gebaut wird. Ergänzend befindet sich auf dieser Ebene ein separates WC mit Velux-Fenster.

Der Keller bietet viel praktische Nutzfläche und eignet sich sowohl zur Lagerung als auch als Werkraum. Ein Partykeller schafft zusätzlichen Raum für Hobbys oder gesellige Abende. Auf dem Dachboden befinden sich weitere Abstellmöglichkeiten.

Für Fahrzeuge steht eine Garage bereit. Angrenzend befindet sich ein Schuppen mit zwei

separaten Geräteräumen, sodass Gartengeräte und Werkzeug ordentlich untergebracht werden können.

Zur Ausstattung gehören manuelle Rollläden, die als Sonnen- und Sichtschutz dienen. Die Ölheizung wurde 2009 erneuert. Die Elektrik ist zweiadrig ausgeführt; eine umfassende Modernisierung des Erdgeschosses erfolgte zuletzt im Jahr 2008. Insgesamt verfügt das Haus über fünf Zimmer und ein Badezimmer.

Die freundliche Nachbarschaft und das großzügige Grundstück schaffen ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Platz für individuelle Wohnideen.

Die Immobilie ist derzeit bewohnt und steht Ihnen nach individueller Vereinbarung zeitnah zur Verfügung. Im Rahmen einer persönlichen Besichtigung haben Sie die Gelegenheit, den besonderen Charme und die vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses selbst zu erleben.

Bitte beachten Sie, dass einige Bilder in diesem Exposé mithilfe von Künstlicher Intelligenz bearbeitet wurden, um Ihnen eine verbesserte visuelle Darstellung der Immobilie zu bieten.

**Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## Ausstattung und Details

- Badezimmer im Erdgeschoss mit Fenster und bodengleicher Dusche
- Separates WC im Dachgeschoss mit Velux Fenster
- Manuelle Rollläden
- Hauswirtschaftsraum
- Garage
- An die Garage angrenzender Schuppen, aufgeteilt in zwei separate Geräteräume
- Teilüberdachte Terrasse
- Eine weitere Küche im Dachgeschoss
- Dachboden
- Vollkeller
- Partyraum im Keller
- Ölheizung aus 2009
- Elektrik 2-Adrig im DG und 3-Adrig im EG
- Keller mit Starkstromanschluss (400 V)
- Letzte Modernisierung in 2008 (Erdgeschoss)



**Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Weyher Ortsteil Lahausen – einem der begehrten Ortsteile von Weyhe, der für seine harmonische Mischung aus naturnahem Wohnen und städtischer Nähe geschätzt wird. Die Nachbarschaft ist geprägt von liebevoll gepflegten Einfamilienhäusern, altem Baumbestand und viel Grün – ein Ort, an dem Kinder aufwachsen und Familien Wurzeln schlagen können.

Die hervorragende Anbindung ist ein echtes Plus: Der Bahnhof Kirchweyhe ist in wenigen Minuten erreichbar – von dort aus bringt Sie die Bahn in rund 15 Minuten direkt in die Bremer Innenstadt. Ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Auch im Alltag bleiben keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Kitas und Schulen sind in direkter Umgebung vorhanden. Das lebendige Zentrum von Weyhe ist schnell erreicht und bietet neben vielfältigen Versorgungsmöglichkeiten auch ein breites kulturelles Programm. Auf dem Weyher Marktplatz finden regelmäßig Veranstaltungen und Märkte statt – von verschiedenen Festen über Bücherflohmärkte bis zum wöchentlichen Wochenmarkt mit regionalen Produkten ist für jeden etwas dabei.

Für aktive Stunden im Alltag sorgt ein vielfältiges Freizeitangebot: Ob Fitnessstudios mit modernem Equipment, Sportanlagen oder Schwimmbäder – Bewegung und Gemeinschaft werden hier großgeschrieben. Zudem laden idyllische Rad- und Wanderwege entlang der Weser oder durch das weite Umland zu ausgedehnten Touren in der Natur ein.

Dank der nahegelegenen Autobahnanschlüsse an die A1 und A27 sind auch Hamburg, Hannover oder Bremen schnell erreicht – ob für den Beruf oder den spontanen Wochenendausflug.

**Objektnummer: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## 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 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: 26295005 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## **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)**