

Weyhe - Lahausen

# Traumhafter Bungalow in herrlicher Wohnlage von Weyhe

Objektnummer: 26295033



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

AI MODIFIED

**KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 533 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26295033 - 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: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26295033                  |
| Wohnfläche   | ca. 92 m <sup>2</sup>     |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1992                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 389.000 EUR                                                                        |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 124 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin,<br>Einbauküche                                                    |

**Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 123.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.05.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1992           |

Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295033 - 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: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



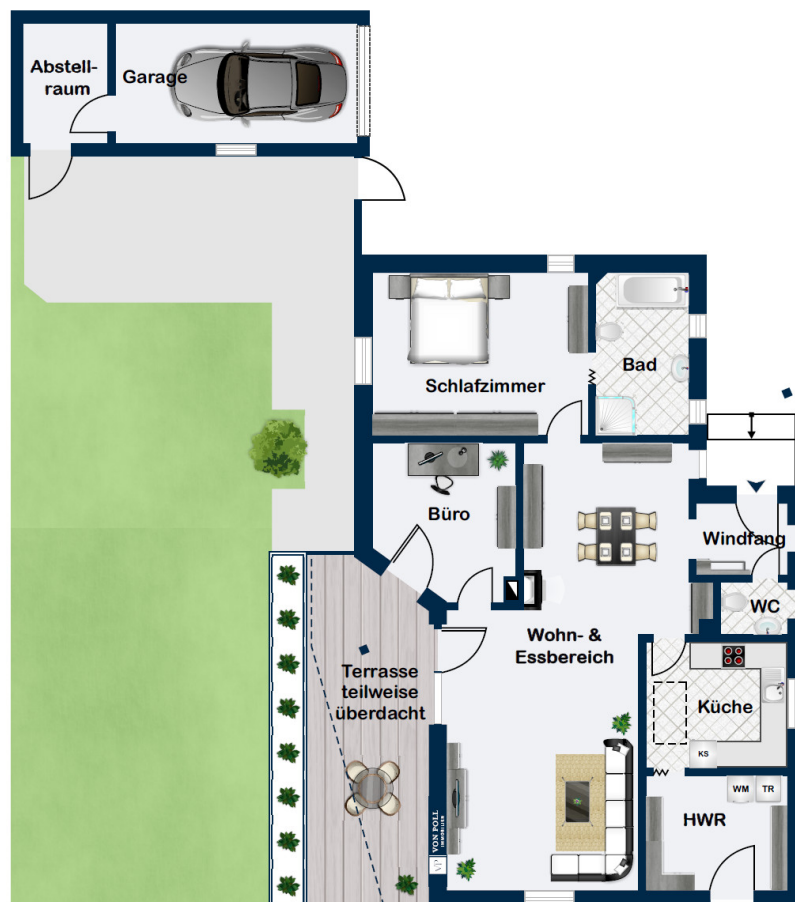
Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295033 - 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: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## Ein erster Eindruck

Der im Jahr 1992 errichtete Bungalow befindet sich auf einem rund 533 m<sup>2</sup> großen Grundstück in schöner Wohnlage in Weyhe. Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und drei Zimmern auf einer Ebene bietet die Immobilie eine perfekte Alternative zur Eigentumswohnung. Der Bungalow eignet sich nicht nur für das Wohnen im Alter, sondern auch für Singles und Paare aller Altersgruppen, die ihren Wohntraum verwirklichen möchten.

Nach dem Betreten des Hauses gelangt man über den geschmackvoll überdachten Eingangsbereich in den Windfang. Hier ist Platz für eine kleine Garderobe, zudem hat man Zugang zum Gäste-WC und zum offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fensterelemente und ein Laminatboden sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre. In den Wintermonaten spendet ein edler Kachelofen wohlige Wärme und sorgt für Gemütlichkeit in den eigenen vier Wänden (Möglichkeit des Weiterbetriebs derzeit in Klärung).

Die zeitlos eingerichtete Einbauküche (2014) ist mit den üblichen Elektrogeräten ausgestattet. Angrenzend befindet sich ein komfortabler Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Außenbereich. Neben den Anschlüssen für die Haushaltsgeräte bietet er ausreichend Platz für Schränke und Regale. Von der Küche aus gelangt man über eine Bodentreppe ins nicht ausgebaute Dachgeschoss. Neben dem Heizungsraum befindet sich hier praktische Staufläche.

Das großzügige Schlafzimmer hat einen direkten Zugang zum Bad. Das sogenannte Bad en Suite ist hell gefliest und mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Das weitere Zimmer kann je nach Bedarf und Lebenssituation als Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Der Außenbereich wurde liebevoll angelegt und über Jahre hinweg gepflegt. In der Sommerphase während des Leerstands hat das Herzstück dieser Immobilie leider etwas gelitten, kann aber mit wenig Aufwand wieder in seinen alten Glanz versetzt werden.

An den Wohnbereich grenzt eine teilweise überdachte, nach Süden ausgerichtete Terrasse. Eine Markise spendet bei Bedarf zusätzlichen Schatten an heißen Sommertagen. Ein Mähroboter mäht den Rasen, für die Bewässerung des Gartens ist eine Grundwasserpumpe installiert. Zur Unterbringung der Gartengeräte stehen das kleine Holzgartenhaus oder der Abstellraum in der Garage zur Verfügung. Die Garage ist mit einem elektrischen Tor versehen und bietet dem Auto einen trockenen und sicheren Unterstand. In der Hofeinfahrt ist ausreichend Platz für ein zweites Auto gegeben.

**Die Immobilie steht frei und könnte nach Durchführung kleinerer Renovierungsarbeiten kurzfristig bezogen werden. Wer einen größeren Umbau plant, findet in den Fotos einige Ideen für die Gestaltung der einzelnen Räume.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin zur Besichtigung.**

**Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## Ausstattung und Details

- 2-schaliges Außenmauerwerk mit Dämmung und Luftschicht (39 cm)
- Überdachter Eingangsbereich
- Gas-Brennwertheizung auf dem Dachboden | 2012
- Einbauküche mit den gängigen Elektrogeräten | 2014
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung | Insektenschutztür im Wohnzimmer
- Rollläden (manuell)
- Bad en Suite mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppich
- Kachelofen | Weiterbetrieb in Klärung
- Internet: 250 MBit/s sind laut Verfügbarkeitsprüfung möglich (DSL) | Glasfaser liegt am Grundstück
- Teilüberdachte Terrasse mit Südausrichtung
- Markise
- Garage mit E-Tor nebst Abstellraum
- Stellplatz
- Grundwasserpumpe
- Mähroboter
- Gartenhaus
- Eingefriedetes Grundstück

**Objektnummer: 26295033 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## **Alles zum Standort**

Der Bungalow liegt im Weyher Ortsteil Lahausen. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Weyher Marktplatz ist in ca. 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und schönen Stadtfesten bietet das Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm. Sportbegeisterte sind beim SV Weyhe oder in einem der örtlichen Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten bietet das Weyher Freibad einen idealen Ort zur Erholung.

Die ca. 30.000 Einwohner zählende Gemeinde Weyhe liegt in direkter Nachbarschaft zur Stadt Bremen, die mit dem Auto in ca. 15 Minuten zu erreichen ist. Der Autobahnzubringer Arsten (A1 Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist weniger als zehn Autominuten entfernt. Auch der Bahnhof Kirchweyhe bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Bremen und Osnabrück.

**Objektnummer: 26295033 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26295033 - 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)**