

Weyhe – Lahausen

Herrliches Wohnhaus in schöner Wohnlage von Weyhe

Objektnummer: 24295006



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 263 m²

Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

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

Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24295006
Wohnfläche	ca. 112 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	309.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	15.04.2034
Befuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	121.49 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

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

Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Die Immobilie



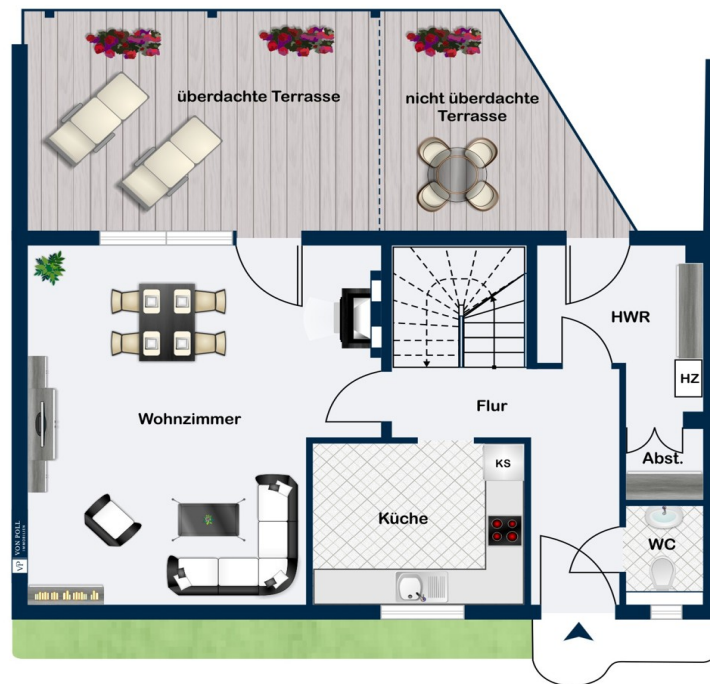
Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

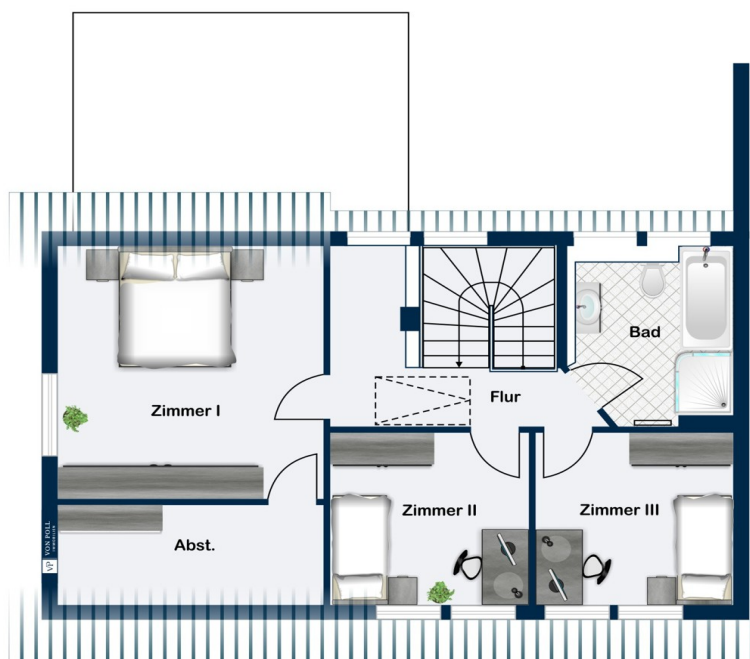
Die Immobilie



Objektnummer: 24295006 - 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: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Ein erster Eindruck

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Wohnhaus in schöner Lage von Weyhe. Das Haus wurde 1999 als Anbau an ein bestehendes Gebäude errichtet, erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 112 m² Platz für verschiedene Lebenssituationen. Im Erdgeschoss besticht vor allem der offene Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für viel Licht, einen freien Blick in den eigenen Garten und bieten direkten Zugang auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse. Hier lassen sich gemütliche Sommerabende mit Freunden oder der Familie verbringen. Eine Terrassenüberdachung mit Markise bietet komfortablen Schutz bei Wind und Wetter. In den Wintermonaten sorgt ein Kaminofen für wohlige Wärme im Wohnbereich. Die abgeschlossene Küche ist mit den üblichen Einbaugeräten ausgestattet und könnte durch Umbaumaßnahmen auch in ein offenes Wohn- und Esskonzept umgewandelt werden. Schließlich befinden sich auf dieser Ebene noch ein WC und ein großzügiger Hauswirtschaftsraum. Das Dachgeschoss ist klassisch mit drei Zimmern und einem Bad mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Die einzelnen Räume können je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das größte der drei Zimmer verfügt über einen separaten Abstellraum, der auch als kleine Ankleide genutzt werden kann. Über die Einschubtreppe im Flur gelangt man auf den Spitzboden. Dieser ist bereits bis zur Decke gedämmt und bietet idealen Stauraum. Das Haus verfügt über eine neue Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2024. In Küche und Bad erfolgt die Beheizung über eine Fußbodenheizung. Im Außenbereich bieten ein Gartenhaus sowie ein Schuppen ausreichend Abstellfläche für Fahrräder und Gartengeräte. Für Ihr Auto steht ein Stellplatz zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich mit insgesamt drei Einheiten auf einem Grundstück und ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Die angegebene Grundstücksgröße von 263 m² entspricht daher nicht dem tatsächlichen Grundstücksanteil, sondern einem Anteil von 1/3 an der Gesamtgrundstücksgröße von 788 m². Nach Rücksprache mit den Eigentümern könnte die Immobilie kurzfristig bezogen werden.

Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Ausstattung und Details

- Mauerwerk: 30 cm Poroton + Verblender
- Innenwände: Kalksandstein
- Decke: Erdgeschoss aus Stahlbeton
- Fenster: Kunststofffenster (2-Fach-Verglast) mit manuellen Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich
- Heizung: Gas-Brennwertheizung | 2024 installiert
- Fußbodenheizung in Küche und Bad
- Einbauküche mit den gängigen E-Geräten
- TV: Satellitenanschluss
- Internet: Glasfaser bis 1.000 MBit/s laut Verfügbarkeitsprüfung an der Straße vorhanden
- Überdachte Terrasse mit Markise und Südausrichtung
- Eigener Gartenanteil
- Gartenhaus
- Schuppen
- Stellplatz

Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Alles zum Standort

Das Wohnhaus liegt im Weyher Ortsteil Lahausen. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Weyher Marktplatz ist zu Fuß in weniger als 10 Minuten zu erreichen. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und schönen Stadtfesten bietet das Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm. Wer sich sportlich betätigen möchte, ist in einem der beiden Sportvereine (SC Weyhe oder TSV Weyhe-Lahausen) oder in einem der örtlichen 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, die mit dem Auto in ca. 15 Minuten zu erreichen ist. Die Autobahnzubringer Arsten (A1 Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist ca. 10 Autominuten entfernt. Vom Bahnhof Kirchweyhe aus bestehen ebenfalls sehr gute Verkehrsanbindungen in Richtung Bremen und Osnabrück.

Objektnummer: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 121.49 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24295006 - 28844 Weyhe – Lahausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50 Weyhe

E-Mail: weyhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com