

Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

# Mehrgenerationswohnen möglich! Einfamilienhaus mit Platz für die ganze Familie

Objektnummer: 26295001

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 493 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen**

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

Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26295001	Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnfläche	ca. 168 m <sup>2</sup>	Haus typ	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Holz
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1968		

Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	228.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.02.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1968

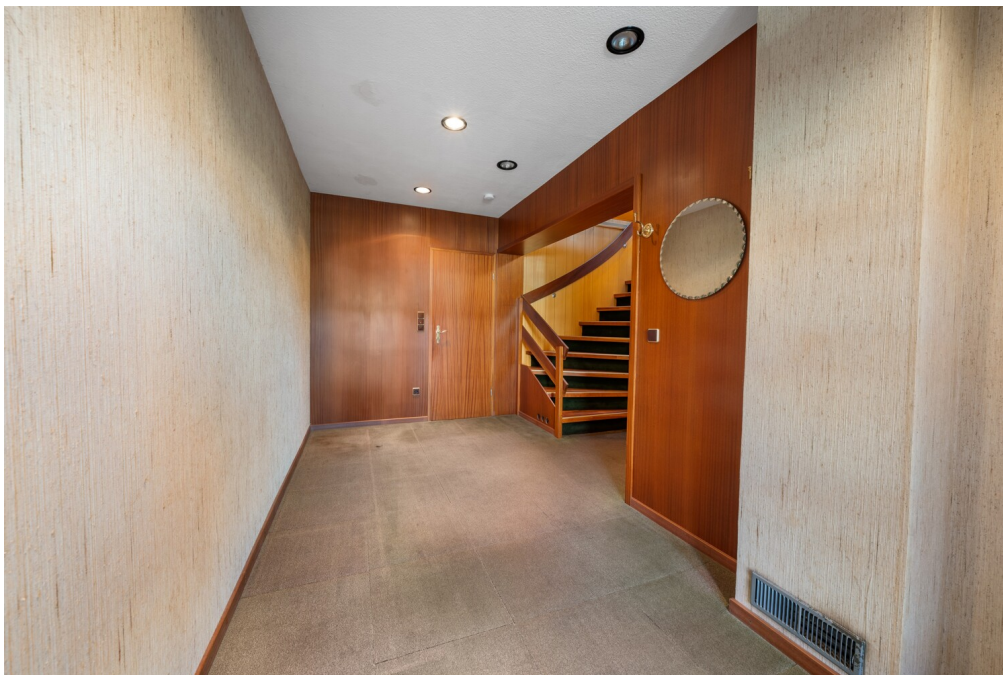
Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

## Die Immobilie




Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

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



Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

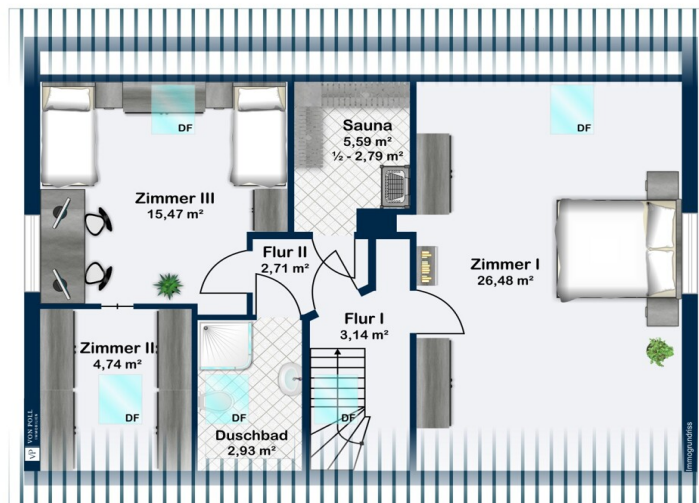
## Die Immobilie

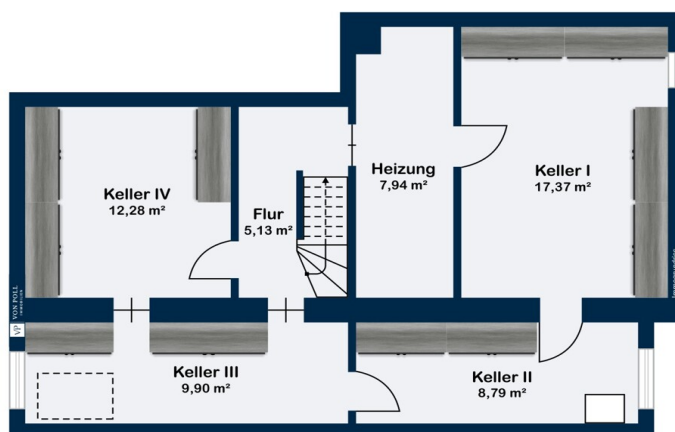


Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen

## 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: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 1968 in Holzständerbauweise errichtet und präsentiert sich mit einer verklinkerten Fassade in solider Bauqualität. Der Dachboden wurde etwa im Jahr 1975 zu weiterem Wohnraum ausgebaut, wodurch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten entstanden sind. Die Immobilie verfügt über eine dreiadrige Elektroinstallation sowie Holzfenster mit zweifacher Verglasung. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gas-Warmluftheizung aus dem Jahr 2000. Im Dachgeschoss ergänzt eine Elektroheizung das Heizsystem. Der Hausanschluss für das Leitungswasser wurde vor etwa 3 Jahren erneuert. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet somit zusätzliche Abstell- und Nutzfläche. Zu beachten ist, dass die Zufahrt zum Grundstück neu hergestellt werden muss.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich der Immobilie und bietet eine funktionale Raumaufteilung. Hier befinden sich insgesamt drei Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Die Küche ist separat angeordnet und bietet ausreichend Platz für die Gestaltung eines gemütlichen Kochbereichs.

Besonders praktisch sind die zwei vorhandenen Duschbäder auf dieser Ebene, die den Wohnkomfort erhöhen und sich ideal für Familien oder Gäste eignen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum, der zusätzliche Staumöglichkeiten für Haushaltsgeräte oder Vorräte bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse mit elektrischer Markise, die einen angenehmen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1975 ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier stehen zweieinhalb Zimmer zur Verfügung, die sich beispielsweise als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen.

Ein besonderes Highlight ist die vorhandene finnische Sauna, die zusammen mit dem Duschbad eine private Wellnesszone im eigenen Zuhause schafft. Zusätzlich sind im Dachgeschoss bereits Küchenanschlüsse vorhanden, sodass sich diese Etage auch als separate Wohneinheit nutzen ließe. Durch diese flexible Gestaltung bietet das Dachgeschoss vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Hier gelangen Sie zur 360° Tour: \*\*\* <https://von-poll.com/tour/weyhe/jTMv> \*\*\*

**Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen**

## **Ausstattung und Details**

- **Baujahr 1968**
- **Dachbodenausbau ca. 1975**
- **3-adrige Elektrik**
- **Holständerwerk verklindert**
- **Gasheizung aus 2000 (Warmflurheizung), im DG Elektroheizung**
- **Glasfaseranschluss**
- **Holzfenster (2-fach verglast)**
- **EG: 3 Zimmer, Küche, 2 Duschbäder, 1 Abstellraum**
- **DG: 2,5 Zimmer, Sauna, Duschbad**
- **3 Duschbäder**
- **Hausanschluss für Wasserleitung vor ca. 3 Jahren erneuert**
- **Finnische Sauna**
- **Im DG sind Küchenanschlüsse vorhanden**
- **Zufahrt muss neu geschaffen werden**
- **Teilkeller**
- **Überdachte Terrasse mit elektrischer Markise**

**Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen**

## **Alles zum Standort**

**Das Einfamilienhaus befindet sich in schöner Wohnlage im Weyher Ortsteil Sudweyhe. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Der Weyher Marktplatz ist mit dem Fahrrad in ca. 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 vielen Weyher Sportvereine oder in einem der örtlichen Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten lädt das Weyher Freibad zum Entspannen ein. Wassersportler kommen am nahe gelegenen Wieltsee (mit Zugang zur Weser) auf ihre Kosten.**

**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 weniger als 15 Autominuten entfernt. Vom Bahnhof Kirchweyhe aus bestehen ebenfalls sehr gute Verkehrsanbindungen in Richtung Bremen und Osnabrück.**

**Objektnummer: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26295001 - 28844 Weyhe - Sudweyhe bei Bremen**

## **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)**