Weyhe – Leeste

Energieeffizienter und familienfreundlicher Wohntraum mit einzigartigem Charakter

Objektnummer: 25295051

KAUFPREIS: 475.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 193 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 700 m²

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

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

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Auf einen Blick

Objektnummer	25295051
Wohnfläche	ca. 193 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	13.10.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Die Immobilie

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Die Immobilie

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Die Immobilie

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Die Immobilie

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Die Immobilie

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Die Immobilie

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Die Immobilie

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Die Immobilie

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Die Immobilie

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Die Immobilie

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Die Immobilie

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Die Immobilie

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

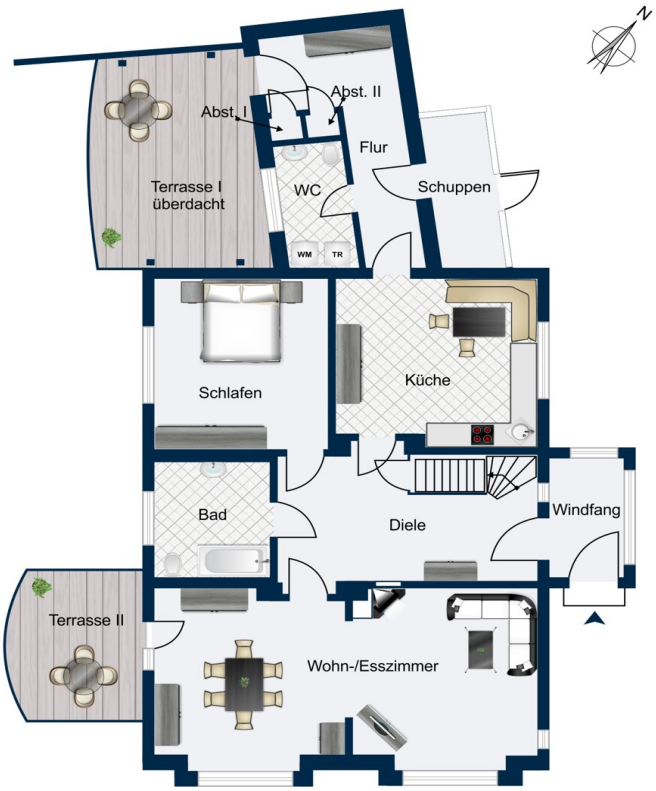
Die Immobilie

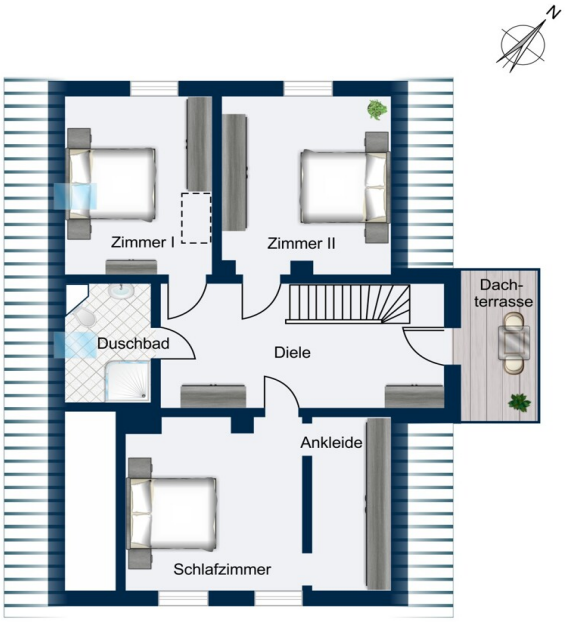
Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

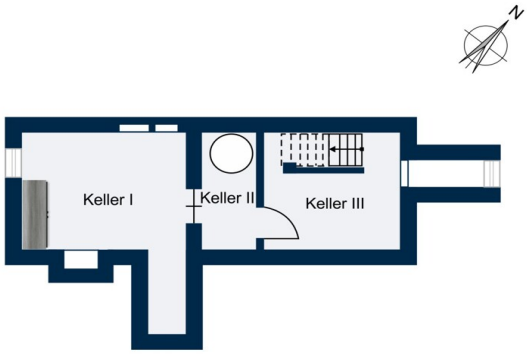
Die Immobilie

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Grundrisse




N
Zimmer I
Zimmer II
Dach-
terrasse
Duschbad
Diele
Ankleide
Schlafzimmer



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: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956. Durch fortlaufende Renovierungen und Modernisierungen wurde komfortables Wohnen auf rund 193 m² Wohn- und ca. 90 m² zusätzlicher Nutzfläche geschaffen. Dank der großzügigen Grundstücksfläche von etwa 700 m² und der durchdachten Raumaufteilung sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Menschen mit Platzbedarf gegeben.

Das teilunterkellerte Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier, die je nach Bedarf und Lebenssituation als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Somit werden individuelle Wohnkonzepte ermöglicht. Zwei Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort und Alltagstauglichkeit. Im lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich unterstreichen ein schöner Parkettboden und ein Specksteinofen den wohnlichen Charakter. Die gemütliche Einbauküche mit Essbereich ist mit den gängigen E-Geräten ausgestattet und macht das gemeinsame Kochen und Essen zum Mittelpunkt des Familienlebens. Sowohl die Küche als auch die angrenzende Diele sind mit einem edlen afrikanischen Buntschieferboden versehen.

Eine neuwertige und effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit 180-Liter-Speicher sorgt für eine gute Energieeffizienz. Unterstützt wird das nachhaltige Energiekonzept von einer 2021 installierten Photovoltaikanlage mit ca. 7 kWp und einem ca. 10 kW Stromspeicher, welche die Betriebskosten merklich senkt. Erst in diesem Jahr wurde zudem eine Giebelseite neu mit Naturschiefer verkleidet und isoliert.

Die Fenster mit Zweifachverglasung bestehen teils aus Kunststoff, teils aus hochwertigem Holz (Meranti/Mahagoni) und sind mit Außenrollläden versehen. An einigen Fenstern bieten Insektenspannrahmen zusätzlichen Komfort. Für entspannte Stunden im Freien mit Freunden oder der Familie stehen zwei Terrassen zur Verfügung, eine davon ist überdacht und bietet bei schlechter Witterung besten Schutz. Ebenfalls vorhanden ist eine kleine Dachterrasse mit schickem Meranti-Boden und Geländer aus Milchglas.

Für Fahrzeuge stehen zwei Carports und ein weiterer Stellplatz zur Verfügung. Der beleuchtete Carport mit Glasdach im Eingangsbereich des Hauses ermöglicht es Ihnen, auch bei Niederschlag trocken in die eigenen vier Wände zu gelangen. Besonders hervorzuheben ist die installierte Wallbox, die das Aufladen von Elektrofahrzeugen

ermöglicht. Der Außenbereich bietet Platz für gemeinsame Aktivitäten und Erholung. Neben dem direkt am Haus angrenzenden Schuppen bietet das großzügige Gartenhaus zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Hobbys und Freizeitaktivitäten. Eine App-gesteuerte Gartenbewässerung mit angebundener Grundwasserpumpe und mehreren Zapfsäulen im Garten erleichtert die Gartenpflege erheblich. Zusätzlich wird der Rasenschnitt von einem modernen Mähroboter übernommen.

Das Einfamilienhaus ist an das Glasfasernetz angeschlossen und bietet somit schnelles und stabiles Internet für alle Bedürfnisse im Alltag und Beruf.

Für einen detaillierten Überblick über alle Ausstattungsmerkmale der Immobilie verweisen wir auf die separate Ausstattungsbeschreibung.

Die Immobilie befindet sich mit insgesamt 5 Wohneinheiten auf einem Flurstück und ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Die angegebene Grundstücksfläche von ca. 700 m² entspricht nicht dem realen Anteil, deckt sich jedoch in etwa mit der tatsächlich verfügbaren Fläche.

Die Übergabe ist für das Frühjahr 2026 vorgesehen und erfolgt nach Rücksprache mit den Eigentümern.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Ausstattung und Details

•L/W-Wärmepumpe mit 180 L Speicher | 2023
•PV-Anlage mit ca. 7 kWp (Glasmodule) und 10 kW Speicher | 2021
•Eine Giebelseite wurde mit Naturschiefer neu verkleidet und isoliert | 2025
•Specksteinofen mit Bestandsschutz
•Teilkeller (ca. 1/3)
•Holzbalkendecke
•Fenster: teilweise Kunststoff, teilweise Holz (Meranti/Mahagoni)
•Außenrollläden (teilweise elektrisch)
•Insektenspannrahmen an vereinzelten Fenstern
•Afrikanischer Buntschiefer in der Küche und Diele
•Parkettboden im Wohn-/Esszimmer
•Komfortable Einbauküche mit Essbereich
•Zwei Tageslichtbäder und ein WC
•Zwei Terrassen (eine davon überdacht)
•Hauptschlafzimmer mit großzügigem Einbaukleiderschrank
•Dachterrasse mit Meranti-Boden
•Glasüberstand im Eingangsbereich
•Zwei Carports (vor dem Haus mit Glasdach und integrierter Beleuchtung)
•Ein weiterer Stellplatz
•Wallbox
•Großzügiges Gartenhaus
•Direkt am Haus angrenzender Schuppen
•App-gesteuerte Gartenbewässerung
•Grundwasserpumpe mit diversen Zapfsäulen
•Mähroboter
•Glasfaseranschluss

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Alles zum Standort

Der Weyher Ortsteil Leeste präsentiert sich als besonders begehrte Wohnlage und schafft durch seine Nähe zu Bremen sowie eine gute Verkehrsanbindung ideale Voraussetzungen für Berufstätige und Familien. Die Gemeinde garantiert durch ihre hervorragende Infrastruktur mit soliden Bildungs-, Gesundheits- und Sportangeboten eine hohe Wohnqualität. Exemplarisch für die zukunftsorientierte Ausrichtung des Ortskerns sind die rasante Stadtentwicklung rund um den Henry-Wetjen-Platz und die Neustrukturierung des Leisterplatzes mit seinen zukünftigen Angeboten in den Bereichen Wohnen, Bildung, Einkaufen, Sport, Freizeit und Gastronomie. Neben dem Auto und der Bahn wird die Straßenbahn eine weitere Option zur Erreichung der Bremer Innenstadt bieten. Der Ausbau der Linie 8 ist ein weiterer Meilenstein, der für eine nachhaltige Wertentwicklung steht und höchste Lebensqualität bietet.

Die Umgebung der Immobilie bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag komfortabler gestalten. Im Ortskern gewährleisten zahlreiche Fachärzte und Apotheken eine gute medizinische Versorgung. Eine nahegelegene Bushaltestelle garantiert eine unkomplizierte Anbindung an Bremen und Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, ALDI und Famila sind ebenfalls in nur wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung im Alltag. Sportbegeisterte sind in den örtlichen Sportvereinen oder Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten ist das Weyher Freibad ein idealer Ort zur Erholung. Das Weyher Theater ist über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und bietet ein unterhaltsames Kulturprogramm.

Weyhe verbindet auf besondere Art und Weise Ruhe, Eleganz und urbane Lebensqualität. Damit ist es der ideale Wohnort für Familien, die ein behagliches und sicheres Zuhause mit exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten suchen.

Objektnummer: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 65.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com