

Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

# Entkernte Dachgeschosswohnung im Herzen von Kirchweyhe

Objektnummer: 26295009



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

**KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe 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: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26295009</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>150.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 91 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	301.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe 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: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die ihre Wohnträume individuell verwirklichen möchten. Das im Jahr 1962 errichtete Gebäude überzeugt durch seinen soliden Bestand, während die Wohnung selbst bereits vollständig entkernt wurde und somit eine ideale Grundlage für eine maßgeschneiderte Neugestaltung bietet.**

**Ein besonderer Vorteil: Für die Immobilie liegen bereits Baugenehmigungen für den Einbau von Gauben sowie die Errichtung eines Balkons vor. Dadurch eröffnen sich zusätzliche Möglichkeiten, den Wohnraum zu erweitern, mehr Licht zu schaffen und den Wohnkomfort deutlich zu steigern.**

**Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2020. Zudem sind 2-fach verglaste Holzfenster vorhanden. Ein Glasfaseranschluss sorgt für eine moderne und leistungsfähige Internetanbindung – ideal für Homeoffice oder digitale Anwendungen.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine zur Wohnung gehörende Garage, die zusätzlichen Komfort und praktische Abstellmöglichkeiten bietet.**

**Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Käufer mit Vision, die den Charme eines Bestandsobjekts mit den Vorteilen individueller Gestaltung kombinieren möchten. Hier entsteht ein Zuhause mit ganz persönlicher Handschrift im Herzen von Kirchweyhe.**

**Objektnummer: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen**

## **Ausstattung und Details**

- **Baujahr 1962**
- **Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2020**
- **3-Zimmer-Wohnung**
- **Im Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses**
- **Komplett entkernt**
- **Baugenehmigung für Gauben und Balkon liegen vor**
- **2-fach verglaste Holzfenster**
- **Garage**
- **Glasfaseranschluss**

**Objektnummer: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in bester Wohnlage von Kirchweyhe. Der Marktplatz ist fußläufig sehr gut zu erreichen. Neben diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie schönen Stadtfesten wird hier vom Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm geboten. Wer sich sportlich aktiv betätigen möchte ist in den Weyher Sportvereinen oder in einem der ortsansässigen Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten bietet das Weyher Freibad einen idealen Ort zur Erholung. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen.

Die Gemeinde Weyhe (ca. 30.000 Einwohner) liegt in direkter Nachbarschaft zur Stadt Bremen, welche mit dem PKW innerhalb von ca. 15 Minuten zu erreichen ist. Der Autobahnzubringer Arsten (A1 in Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist weniger als 10 Fahrminuten entfernt. Vom Kirchweyher Bahnhof aus haben Sie zudem sehr gute Verkehrsanbindungen in Richtung Bremen und Osnabrück.

**Objektnummer: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe 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: 26295009 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe 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)**