

Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Gepflegtes Zuhause - besonderes Wohnambiente mit idyllischem Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 26295010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,75 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 358 m²

Objektnummer: 26295010 - 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: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Auf einen Blick

Objektnummer	26295010	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 126,75 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1		
Baujahr	1992	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 4 m ²
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	156.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	21.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Die Immobilie



Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Die Immobilie



Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Die Immobilie



Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Die Immobilie



Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Die Immobilie



Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Die Immobilie



Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Die Immobilie



Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Die Immobilie



Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Die Immobilie



Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Die Immobilie



Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

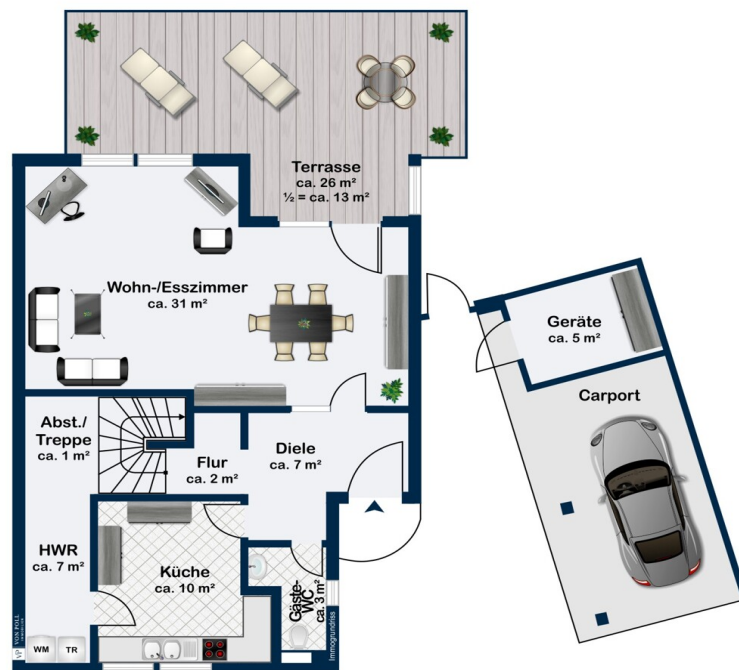
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

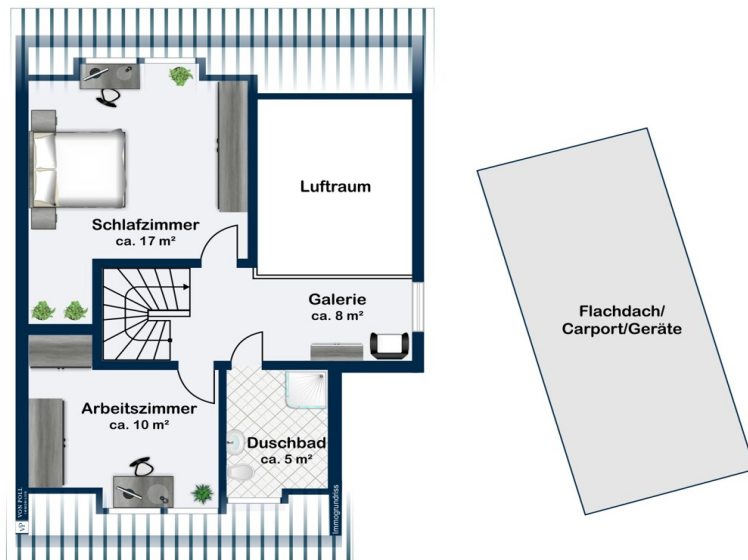
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

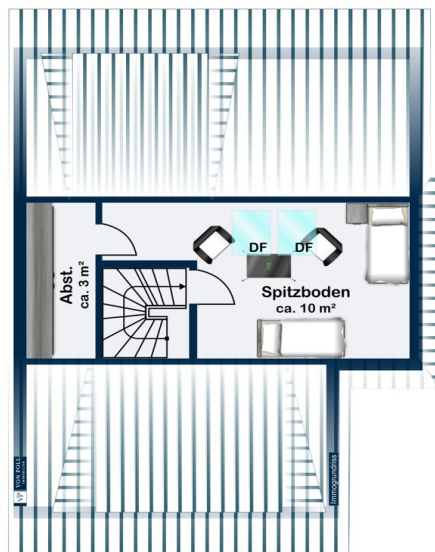
www.von-poll.com

Objektnummer: 26295010 - 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: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Doppelhaus aus dem Jahr 1992 verbindet Großzügigkeit, Wohnkomfort und durchdachte Architektur auf besonders gelungene Weise. Es steht auf einem ca. 358 m² großen Grundstück und bietet mit rund 126 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Raum, Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Die Kombination aus vier gut geschnittenen Zimmern, offenen Sichtachsen und liebevollen Details schafft ein Wohngefühl, das gleichermaßen einladend wie geborgen ist.

Schon beim Eintreten empfängt Sie eine einladende Diele mit praktischer Garderobennische – ein Ort des Ankommens. Von hier aus gelangen Sie in den Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Dieser geht fließend in das großzügige Wohnzimmer über, sodass ein offener Wohnbereich entsteht, der zum Verweilen und Zusammensein einlädt. Der Blick zur Galerie im Dachgeschoss verleiht dem Raum zusätzliche Weite und unterstreicht die architektonische Qualität.

Große Sprossenfenster und passende Fensterläden sorgen für viel Tageslicht und eine warme, wohnliche Ausstrahlung. Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss bieten Komfort und Sicherheit, während zwei elektrische Markisen auf der Terrasse für angenehmen Schatten sorgen.

Die angrenzende Küche überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung mit maßgefertigten Einbauschränken und Siemens-Elektrogeräten wie einem Induktionskochfeld, einem Backofen und einer Mikrowelle. Der direkt angeschlossene Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und Vorräte. Das Gäste-WC und die Bodenfliesen im Erdgeschoss wurden 2009 modernisiert. Weitere Modernisierungsmaßnahmen, darunter elektrische

Außenrollläden und eine neue Haustür, folgten 2010.

Das großzügige Raumgefühl setzt sich im Dachgeschoss fort. Die offene Galerie eignet sich ideal als Leseecke, Arbeitsplatz oder Rückzugsort. Das Schlafzimmer ist mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das im Jahr 2020 modernisierte Badezimmer präsentiert sich mit bodengleicher Dusche und modernem Waschtisch zeitgemäß und komfortabel.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Spitzboden. Er ist über eine feste Treppe erreichbar und bietet sich als Homeoffice, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort an. Zwei Veluxfenster aus dem Jahr 2025 sorgen für angenehme Lichtverhältnisse. Ein separater Abstellraum mit Heizungsanlage ergänzt diesen Bereich sinnvoll. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Der gepflegte Garten und der ansprechend gestaltete Vorgarten bieten Raum für Erholung und gesellige Stunden im Freien. Eine Grundwasserpumpe erleichtert die Pflege der Außenanlagen. Ein Carport mit angrenzendem Geräteraum schafft zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie wird derzeit von den Eigentümern selbst genutzt und steht voraussichtlich ab Sommer 2026 nach Vereinbarung zur Verfügung.

Dank ihrer gelungenen Kombination aus Großzügigkeit, durchdachter Raumaufteilung und gepflegtem Zustand bietet sie ein Zuhause mit besonderer Atmosphäre. Gerne laden wir Sie ein, sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich zu überzeugen.

Bitte beachten Sie, dass einige Bilder in diesem Exposé mithilfe von Künstlicher Intelligenz bearbeitet wurden, um Ihnen eine verbesserte visuelle Darstellung der Immobilie zu bieten.

Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1992
 - Wohnfläche: ca. 126 m²
 - Nutzfläche: ca. 4,8 m² (Heizungsraum)
 - 4 Zimmer
 - Gasheizung 1992
 - Diele mit Garderobennische
 - Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Blick auf die im Dachgeschoss befindliche Galerie
 - Küche mit Einbauschränken und hochwertigen Elektrogeräten: Induktionsherd, Backofen und Mikrowelle von Siemens, Geschirrspüler von Privileg
 - Ein an die Küche angrenzender Hauswirtschaftsraum mit Abstellfläche für Waschmaschine und Trockner
 - Gäste-WC
 - Sprossenfenster mit passenden Fensterläden
 - Fenster im Wohn/Esszimmer mit elektrischen Außenrollläden
 - Helle Galerie im Dachgeschoss mit Blick ins Wohn/-Esszimmer
 - Badezimmer im Dachgeschoss mit modernem Waschtisch und bodengleicher Dusche
 - Abstellraum im ausgebauten Spitzboden (Heizung und Stellfläche)
 - Großzügiger Garten und Vorgarten
 - Zwei elektrische Markisen
 - Carport mit angrenzendem Geräteraum
 - Grundwasserpumpe
- Modernisierungen
- Küche, Gäste-WC und sämtliche Bodenfliesen in Küche, Gäste-WC und Flure (2009)
 - Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss (2010)

- Haustür (2010)
- Badezimmer im Dachgeschoss (2020)
- Zwei Veluxfenstern mit Rollläden im Spitzboden (2025)

Objektnummer: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend in Kirchweyhe, die besonders bei Paaren und kleinen Familien beliebt ist. Das gewachsene Wohngebiet überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft, wenig Verkehr und ein harmonisches Umfeld – ideal für entspanntes Wohnen.

Der nahegelegene Weyher Marktplatz ist schnell erreichbar und bietet zentral an einem Ort Einkaufsmöglichkeiten, Einzelhandel und Dienstleistungen. Ein Bäcker in der direkten Umgebung ergänzt das Angebot ideal.

Ein besonderes Highlight ist das Weyher Theater, das mit einem abwechslungsreichen Kulturprogramm für zusätzliche Lebensqualität sorgt.

Ärzte und Apotheken befinden sich nur wenige hundert Meter entfernt. Auch Kindergärten und Grundschulen sind gut erreichbar und machen die Lage besonders familienfreundlich.

Die Anbindung ist hervorragend: Mit der Regionalbahn erreichen Sie die Stadt Bremen in etwa 10 Minuten. Zudem ist die Autobahn A1 schnell erreichbar und bietet Pendlern eine optimale Verbindung.

Die Lage vereint ruhiges, grünes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur – naturnah, ohne dörflich abgeschieden zu sein. Insgesamt ist dies ein attraktiver Lebensmittelpunkt im beliebten Speckgürtel von Bremen.

Objektnummer: 26295010 - 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 vorbehaltenlich 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: 26295010 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com