

Weyhe - Lahausen

# Einfamilienhaus mit Fassauna in zentraler Lage von Lahausen

Objektnummer: 26295021



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 571 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26295021 - 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: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26295021</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>449.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 133 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Sauna, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1986</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>143.10 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>10.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1986</b>

Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

## Die Immobilie



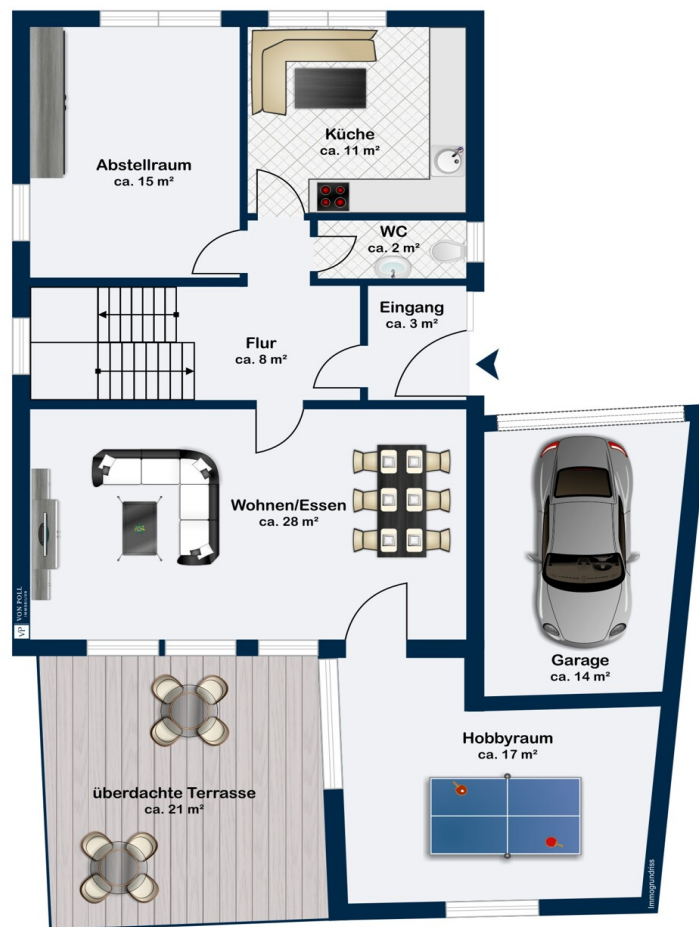
Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

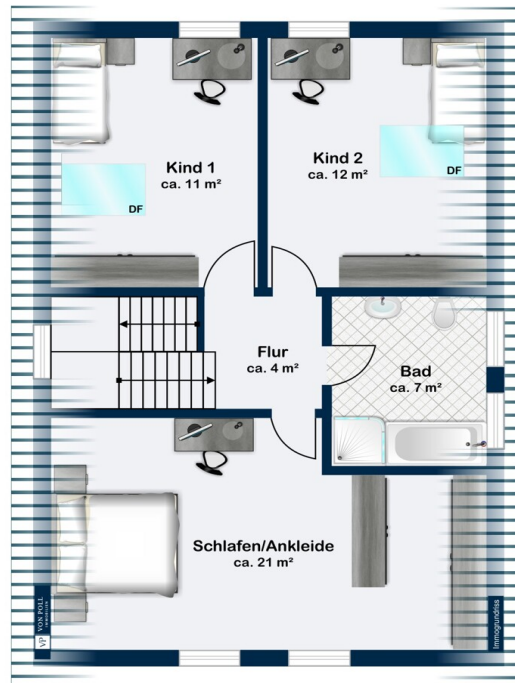
## Die Immobilie



Objektnummer: 26295021 - 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: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1986 präsentiert sich als eine attraktive Immobilie mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> auf einem ca. 571 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die verfügbare Fläche bietet viel Spielraum zur individuellen Entfaltung sowohl für Familien als auch für Paare.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer, das Wohn- und Essbereich harmonisch kombiniert. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Der ebenfalls auf dieser Ebene liegende Hobbyraum eignet sich für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Büro, Spielzimmer oder Rückzugsort für kreative Hobbys.

Die Einbauküche wurde 2013 erneuert und ist funktional gestaltet, sodass sie den Anforderungen moderner Haushalte gerecht wird. Ein Gäste-WC, das erst 2021 saniert wurde, sowie ein Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie ein Kachelofen, der wohlige Wärme spendet. Holzfenster sowie elektrische Rollläden im Erdgeschoss ergänzen die Ausstattung.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, darunter ein Elternschlafzimmer mit Klimaanlage sowie zwei weitere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ein modernisiertes Badezimmer mit einer komfortablen Ausstattung steht ebenfalls auf dieser Etage zur Verfügung. Ein Dachboden, der als praktische Abstellfläche genutzt werden kann, rundet das Platzangebot ab.

Die überdachte Terrasse ist mit einer Markise und einer zusätzlichen Seitenmarkisen versehen. Die Außensauna in Form einer Fasssauna, die 2024 installiert wurde, schafft ein Wellnessambiente. Ein Gartenhaus und ein Spielturm für Kinder ist ebenfalls im Garten vorhanden. Ein Carport wurde zur Garage umgebaut und bietet eine Unterstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch deren ruhige Nachbarschaft aus. Der großzügige Garten ist von gepflegten Grünflächen umgeben und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien oder geselliges Beisammensein auf der Terrasse.

Mit ihren durchweg gepflegten und modernisierten Ausstattungsdetails ist diese Immobilie ein attraktives Zuhause, in dem sich zeitgemäßes Wohnen und Funktionalität hervorragend

**vereinen. Wer Wert auf eine Kombination aus großzügigem Raumangebot, praktischen Extras und guten Modernisierungen legt, sollte sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen. Gerne stehen wir für weiterführende Informationen sowie einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

**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: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## **Ausstattung und Details**

- **Baujahr 1986**
- **Wohnfläche: ca. 133 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksfläche: ca. 571 m<sup>2</sup>**
- **EG: Wohnzimmer, Hobbyraum, Gäste-WC, HWR, Küche**
- **DG: 3 Zimmer, Badezimmer**
- **Dachboden als Abstellfläche**
- **Kachelofen**
- **Fußbodenheizung im EG**
- **Holzfenster**
- **Elektrische Rollläden im EG**
- **Fassauna aus 2024**
- **Terrassenüberdachung mit Markise und Seitenmarkise**
- **Klimaanlage im Elternschlafzimmer**
- **Badezimmer und Einbauküche 2013 erneuert**
- **Gäste-WC 2021 erneuert**
- **Gasheizung aus 2019**
- **Carport wurde zur Garage umgebaut**
- **Gartenhaus**

**Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## **Alles zum Standort**

Weyhe, eine charmante Gemeinde südlich von Bremen, überzeugt mit ihrer familienfreundlichen Atmosphäre und einer sicheren Wohnstruktur. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die hervorragende Anbindung an Bremen und überregionale Verkehrswege machen den Alltag besonders komfortabel. Die Nähe zum Flughafen und die umfassende Versorgung im Bildungs- und Gesundheitsbereich schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Gleichzeitig bietet der Immobilienmarkt ein solides Wachstumspotenzial und langfristige Perspektiven.

Der Ortsteil Lahausen ergänzt dieses Bild als besonders familienfreundliche Wohnlage. Ruhige Ein- und Zweifamilienhäuser, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft prägen das Ortsbild. Dank der guten Verkehrsanbindung über Straßen, Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr lassen sich Beruf und Familie optimal miteinander verbinden. So vereint Lahausen naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt.

Besonders attraktiv ist das Bildungsangebot: Die Grundschule Lahausen ist in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar, Kindergärten und weiterführende Schulen liegen ebenfalls in kurzer Entfernung. Auch die medizinische Versorgung mit Kinderärzten, Zahnärzten und Apotheken ist hervorragend. Spielplätze, Sportanlagen und Parks befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie. Das Weyher Theater sowie Cafés und Restaurants sorgen zusätzlich für kulturelle und kulinarische Abwechslung. Die Bushaltestelle „Lahausen, Schule“ ist nur eine Minute entfernt und gewährleistet eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Lahausen zu einem idealen Wohnort für Familien. Hier finden Sie ein Umfeld, das Geborgenheit, Lebensqualität und beste Voraussetzungen für eine gemeinsame Zukunft bietet.

**Objektnummer: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## **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: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen**

## **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)**