

Weyhe - Leeste

# Lichtdurchfluteter Wohnraum mit modernster Technik und sonnigem Garten

Objektnummer: 26295013



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 299 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26295013 - 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: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

## Auf einen Blick

Objektnummer	26295013	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin
Baujahr	2025		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Erdwärme</b>	Endenergiebedarf	<b>7.30 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>25.06.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Erdwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2025</b>

Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

## 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: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie

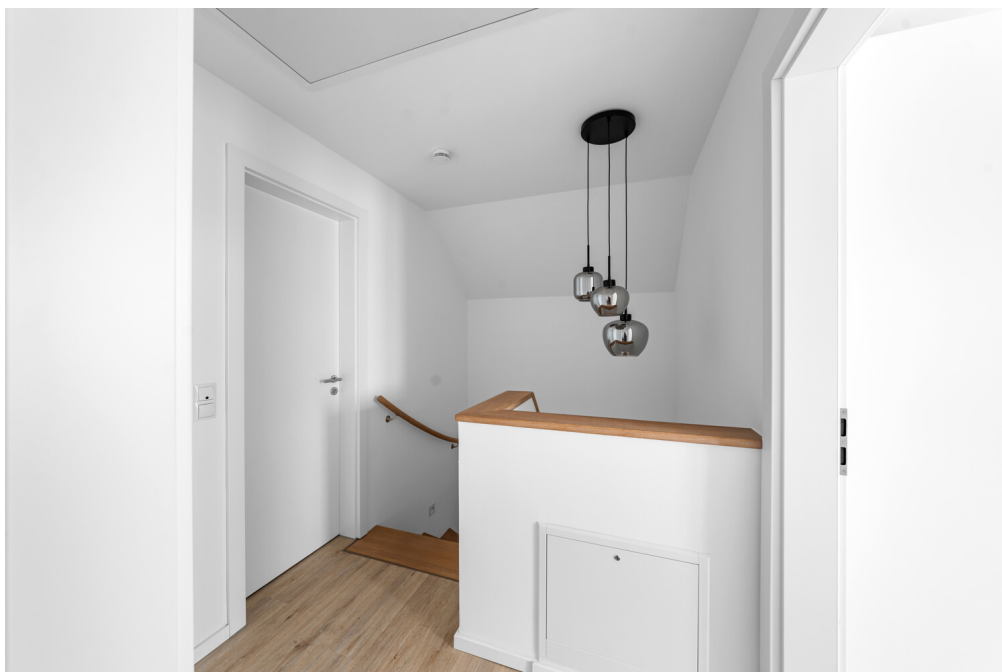


**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

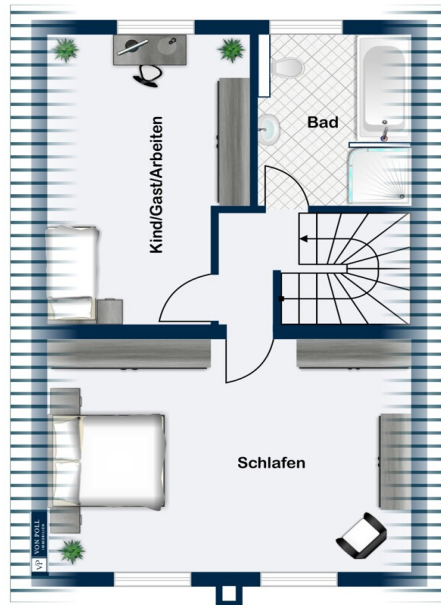
## Die Immobilie



Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste

## 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: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste**

## Ein erster Eindruck

**Willkommen Zuhause:** Dieses hochwertige Einfamilienhaus wurde erst 2025 fertiggestellt und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie modernste Technologie. Auf einer Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> verteilen sich drei ansprechend geschnittene Zimmer, darunter ein offener Wohn- und Essbereich sowie zwei komfortable Schlafzimmer. Die Immobilie eignet sich sowohl für kleine Familien als auch für Paare und Singles, die gehobenen Wohnkomfort wünschen.

Das Haus besticht durch seine massive Bauweise aus Kalksandstein mit vorgesetztem Verblendmauerwerk. Eine zukunftsweisende und effiziente Energieversorgung wird durch die Kombination aus Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung und einer PV-Anlage mit Solarbatterie gewährleistet. Im großzügigen HWR mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner ist bereits ein Glasfaseranschluss mit Highspeed-Internetverbindung vorhanden. Zusätzlicher Stauraum ist auf dem Dachboden gegeben.

Die Fenster verfügen über eine 3-fach-Verglasung und sind mit elektrischen Rollläden sowie Plissees ausgestattet. Die Aluminium-Haustür trägt nicht nur zum zeitgemäßen Erscheinungsbild bei, sondern bietet auch zusätzliche Sicherheit und Langlebigkeit. Die gehobene Ausstattung beinhaltet Malervlies an den Wänden sowie Vinyl- und Fliesenböden. Die Treppenstufen aus Eiche-Echtholz setzen einen stilvollen Akzent. Im großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich sorgt eine integrierte Klimaanlage für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Ein weiteres Highlight ist die effiziente Kaminanlage, die in den Wintermonaten für Behaglichkeit sorgt.

Die moderne NOVEL Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und verfügt über eine Slim-Line-Arbeitsplatte sowie ein durchdachtes Schranksystem. Technisch überzeugt sie mit einem BORA X-Pure Rough Induktionskochfeld inklusive Muldenlüftungssystem, einem Siemens iQ700 Backofen und einer Siemens iQ500 Kühl- und Gefrierkombination. Sie lässt die Herzen von Kochbegeisterten höher schlagen und lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Badarmaturen ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine bodengleich geflieste Regendusche. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss bietet zusätzlichen Komfort.

Geräumigkeit und die Annehmlichkeit einer Klimaanlage, die besonders an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen in der Nacht sorgt, überzeugen im Schlafzimmer auf ganzer Linie. Das zweite Zimmer im Dachgeschoss kann je nach Bedarf

und Lebenssituation als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer Verwendung finden.

Der Außenbereich ist modern und pflegeleicht angelegt. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse ist mit hochwertigen Keramikplatten versehen. Eine Überdachung mit Markise und LED-Beleuchtung sorgt zu jeder Jahreszeit für das richtige Licht und Klima und bietet viel Platz für gesellige Stunden mit Freunden oder der Familie. Im liebevoll angelegten Garten sorgen eine Bewässerungsanlage und ein Mähroboter für die optimale Pflege. WPC- und Doppelstabmattenzäune sorgen für eine ansprechende Einfriedung. Zur Immobilie gehört eine Garage mit Abstellraum und integrierter Werkstatt, die einen Zugang zum Garten bietet. Ihre Elektrofahrzeuge laden Sie bequem an der hauseigenen Wallbox. Weitere Ausstattungsmerkmale und technische Daten entnehmen Sie bitte der **Ausstattungsbeschreibung**.

Dieses Einfamilienhaus vereint eine gehobene Ausstattungsqualität mit technischem Fortschritt und einer energieeffizienten Infrastruktur. Der zeitgemäße Grundriss und die hochwertige Materialauswahl bieten Ihnen Komfort und Wohnqualität.

Wenn hier Ihr neues Zuhause auf Sie warten könnte, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Die Übergabe erfolgt nach Absprache mit den Eigentümern. Schauen Sie auch gerne bei unserer 360°-Tour vorbei: <https://von-poll.com/tour/weyhe/x8Re>

**Hinweis:** Einige Bilder in diesem Exposé wurden mithilfe von Künstlicher Intelligenz bearbeitet.

**Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste**

## **Ausstattung und Details**

- Außenmauerwerk aus Kalksandstein und Verblendmauerwerk
- Innenwände aus Kalksandstein
- Stahlbetondecke
- Erdwärmepumpe
- PV Glasmodule | 8,9 KWp + 7,68 KW Solarbatterie
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung | elektrische Rollläden | Plissees
- Haustür aus Aluminium
- Bodenbeläge | Vinyl und Fliesen
- Malervlies
- Treppenstufen in Eiche - Echtholz
- Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer
- Metzler Video-Türsprechanlage
- Nordpeis Cannes Kaminanlage
- Glasfaseranschluss
- NOVEL 2025 Küche mit Slim-Line Arbeitsplatte
- BORA X-Pure Rough Induktionskochfeld mit Muldenlüftungssystem
- Siemens iQ700 Backofen
- Siemens iQ500 Kühl- und Gefrierkombination
- Hochwertiges Badezimmer mit Badewanne | Gäste-WC im Erdgeschoss
- Komfortables Schlafzimmer
- Großzügiger Hauswirtschaftsraum
- Verasol Terrassenüberdachung inkl. Markise und LED-Beleuchtung
- Terrasse mit Keramikplatten
- Liebevoll angelegter Garten mit Südausrichtung
- Gardena Bewässerungsanlage
- Gardena Mähroboter
- Garage mit Abstellraum | Werkstatt
- Wallbox | 11KW
- WPC- und Doppelstabmattenzäune

**Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste**

## **Alles zum Standort**

Der Weyher Ortsteil Leeste besticht als exklusiver Wohnstandort durch das harmonische Zusammenspiel von naturnaher Idylle und erstklassiger Anbindung an die Bremer Innenstadt. Die Gemeinde vereint eine hervorragende Infrastruktur mit einem anspruchsvollen Lebensstil. Exemplarisch für eine zukunftsorientierte Ausrichtung des Ortskerns sind die rasante Stadtentwicklung rund um den Henry-Wetjen-Platz sowie die Neustrukturierung des Leisterplatzes mit seinen zukünftigen Angeboten in den Bereichen Wohnen, Bildung, Einkaufen, Sport, Freizeit und Gastronomie. Neben dem Auto und der Bahn bietet die Straßenbahn zukünftig eine weitere Option zur Erreichung der Bremer Innenstadt. Der Ausbau der Linie 8 stellt einen weiteren Meilenstein dar, der für eine nachhaltige Wertentwicklung steht und höchste Lebensqualität bietet.

Leeste präsentiert sich als besonders begehrte Wohnlage innerhalb Weyhes, geprägt von einer eleganten Wohnstruktur, einer sicheren und familienfreundlichen Atmosphäre sowie kurzen Wegen zu sämtlichen Bildungseinrichtungen. Die Nähe zur Stadt Bremen macht ihn zu einem bevorzugten Wohnort für Menschen mit gehobenem Anspruch, die Privatsphäre und gleichzeitig eine erstklassige Infrastruktur in einer ruhigen und dennoch lebendigen Nachbarschaft schätzen – ideal für anspruchsvolle Immobilienkäufer, die Wert auf ein gehobenes Wohnambiente legen.

Die unmittelbare Umgebung der Immobilie bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag komfortabel gestalten. Eine Vielzahl von Fachärzten und Apotheken gewährleistet eine gute medizinische Versorgung in wenigen Gehminuten. Eine nahegelegene Bushaltestelle garantiert eine unkomplizierte Anbindung an Bremen und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Famila sind ebenfalls bequem erreichbar und ermöglichen eine gute Versorgung im Alltag. Sportbegeisterte sind in den örtlichen Sportvereinen oder Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten bietet das Weyher Freibad einen idealen Ort zur Erholung. Das Weyher Theater ist währenddessen über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und bietet ein unterhaltsames Kulturprogramm.

Leeste bietet eine unvergleichliche Kombination aus Ruhe, Eleganz und urbaner Lebensqualität und ist damit der perfekte Ort für anspruchsvolle Menschen, die Wert auf Exklusivität, Kultur und ein stilvolles Umfeld legen. Hier finden Sie ein zukunftsicheres Zuhause, das Ruhe und Geborgenheit mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen vereint.

**Objektnummer: 26295013 - 28844 Weyhe - Leeste**

## **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: 26295013 - 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](mailto:weyhe@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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