

Weyhe - Leeste

# Lichtdurchfluteter Atriumbungalow der Extraklasse in sehr schöner Wohnlage

Objektnummer: 26295016



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

**KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 563 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26295016 - 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: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Auf einen Blick

Objektnummer	26295016	Kaufpreis	525.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1974	Zustand der Immobilie	modernisiert
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Kamin

Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	179.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.10.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295016 - 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: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295016 - 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: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295016 - 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: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste**

## Ein erster Eindruck

Bei der Immobilie handelt es sich um einen traumhaften Atriumbungalow in schöner Wohnlage. Das im Jahr 1974 fertiggestellte Reihenendhaus befindet sich dank laufender, hochwertiger Modernisierungen in einem hervorragenden Zustand. Mit seiner Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> eignet es sich für die unterschiedlichsten Lebenssituationen. Menschen, die im Alter auf eine ebenerdige Wohnsituation angewiesen sind, sowie Personen mit eingeschränkter Mobilität finden hier ebenso ihr neues Zuhause wie Paare und Familien.

Durch die hochwertige Einfriedung genießen Sie bereits beim Betreten des Vorgartens ein Höchstmaß an Privatsphäre. Im Haus gelangt man vom Flur aus zunächst in das exklusive Gästebad mit Dusche und WC sowie in den Hauswirtschaftsraum. Am Ende des Flurs verbirgt sich hinter einer eleganten Landhaustür ein ebenso schöner wie praktischer Einbauschränk. Gegenüber befindet sich ein ca. 11 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Blick in den Innenhof. Je nach Bedarf kann es als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Eine Glastür schafft einen eleganten Übergang vom Flur in den offenen Wohnbereich. Die erst in den letzten Jahren eingebauten Dachverglasungen mit den wunderschön freigelegten Holzbalken machen diesen Bereich zu einem lichtdurchfluteten Wohnraum. Ob in der Küche, im angrenzenden Esszimmer, im Wohnzimmer oder im 2015 errichteten Wintergarten – überall wird man mit viel Tageslicht versorgt. Die neuwertige Küche ist das Herzstück dieser Immobilie. Neben den üblichen E-Geräten ist sie mit einem Dampfgarer ausgestattet. Die marmorierte Natursteinarbeitsplatte und die flächenbündig eingelassene Spüle in Kombination mit der Umlufthaube in Form einer großen Lichtkugel ergeben ein harmonisches und sehr edles Ensemble. In den Wintermonaten sorgt ein Kamin für wohlige Wärme und macht den Wohnbereich zu einem gemütlichen Zuhause. Auch der an die Küche angrenzende Essbereich ist mit einem elektrischen Kamin ausgestattet.

Zusätzlich sorgen hier wie auch im übrigen Wohnbereich wunderschöne Infrarot-Wandbilder für optische und funktionale Highlights.

Das große Badezimmer ist hochwertig ausgestattet. Eine große Fensterfront zum Garten und eine Lichtkuppel über der Badewanne lassen auch diesen Raum in hellem Tageslicht erstrahlen. Eine Regendusche mit ebenerdigem Einstieg gehört hier ebenso zum Interieur wie der großzügige Waschtisch. Das Bad ist ebenso wie das klimatisierte Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, über einen kleinen Flur zu erreichen. Wie das eingangs erwähnte Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer ist auch das Schlafzimmer mit einer großen Fensterfront zum Innenhof orientiert. Letzterer ist mit einem formgeschnittenen Ahornholz verziert.

Der Wohnbereich befindet sich im Bereich des Wintergartens. Von hier aus blickt man auf den kleinen Gartenteich und hat Zugang zum überdachten Terrassenbereich, der mit einer exklusiven Outdoorküche von Napoleon (2025) ausgestattet ist. Dank einer Insektenschutz-Schiebetür können Sie hier bis in die späten Abendstunden mit Freunden und der Familie zusammen sein und die Abendsonne im Garten mit Westausrichtung genießen. Ihre Gartengeräte und -möbel können Sie bequem im Gartenhaus des pflegeleicht angelegten Gartens unterbringen. Das Kaminholz kann unter den angrenzenden Überständen trocken gelagert werden.

Autoliebhaber haben die Möglichkeit, ihre Fahrzeuge in den zwei Garagen unterzustellen. Bei Bedarf können noch zwei weitere Garagen erworben werden.

Dieses Haus vereint hochwertige Ausstattung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf komfortabler Wohnfläche und ist somit ideal für alle, die moderne und großzügige Wohnverhältnisse schätzen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Die Übergabe dieser außergewöhnlichen Immobilie ist flexibel planbar und erfolgt nach Absprache mit den Eigentümern.

**Objektnummer: 26295016 - 28844 Weyhe - Leeste**

## Ausstattung und Details

- Dach und Mauerwerk nachträglich hochwertig gedämmt
- Ölheizung (2004) mit 5.000L Erdtank
- Infrarot-Bildheizungen
- Innenwände aus Kalksandstein
- Kunststofffenster (weiß) mit 2-fach Verglasung
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl, Laminat
- Neuwertige Küche mit gehobener Ausstattung
- Kamin im Wohnzimmer
- Elektrokamin im Esszimmer
- Klimaanlage im Schlafzimmer (2024)
- Zwei exklusiv ausgestattete Bäder
- Großflächige Dachverglasungen und Lichtkuppeln
- Wintergartenanbau (2015)
- Überdachter Terrassenbereich
- Napoleon Outdoorküche (2025)
- Gartenhaus mit angrenzenden Überständen
- Teich
- Atrium
- Zwei Garagen | Zwei weitere Garagen sind optional verfügbar
- Internet: 1.000 MBit/s gemäß Verfügbarkeitsprüfung möglich (Kabel)

**Objektnummer: 26295016 - 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 zukunftssicheres Zuhause, das Ruhe und Geborgenheit mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen vereint.

**Objektnummer: 26295016 - 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: 26295016 - 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)