

Weyhe - Leeste

Großzügiges Familienhaus mit sonnigem Garten, Wintergarten, Außenpool und zwei Garagen

Objektnummer: 26295023



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161,36 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 880 m²

Objektnummer: 26295023 - 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: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Auf einen Blick

Objektnummer	26295023
Wohnfläche	ca. 161,36 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1948

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 85 m ²
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.06.2036
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	194.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1948

Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Die Immobilie



Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Die Immobilie



Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Die Immobilie



Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Die Immobilie



Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Die Immobilie



Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Die Immobilie



Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Die Immobilie



Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Die Immobilie



Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Die Immobilie



Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Die Immobilie



Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Die Immobilie



Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Die Immobilie



Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

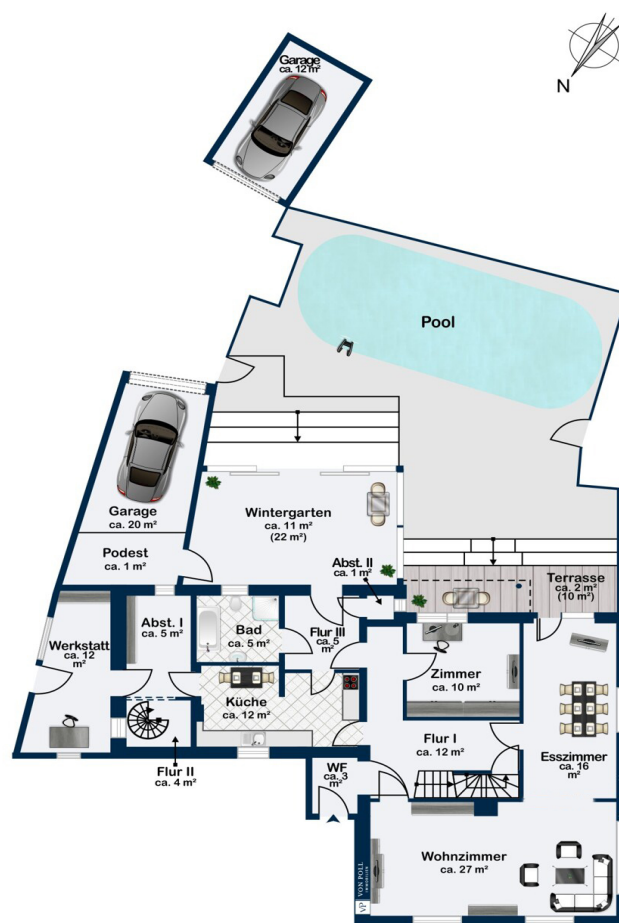
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

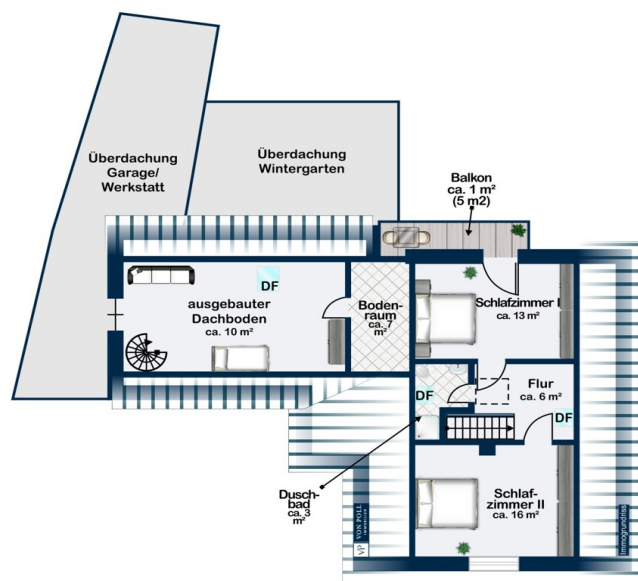
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

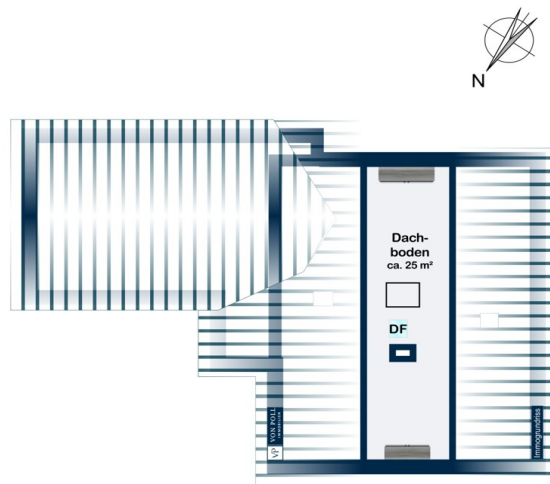
www.von-poll.com

Objektnummer: 26295023 - 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: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1948 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 161 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 880 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein großzügiges Raumangebot. Die Immobilie wurde stets gepflegt, befindet sich jedoch in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Sie bietet ideale Voraussetzungen, um sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zeitgemäß zu gestalten.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das großzügige und helle Wohnzimmer, das durch seine angenehme Raumwirkung überzeugt. Angrenzend befindet sich das Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse.

Die Küche ist mit praktischen Einbauschränken sowie funktionstüchtigen Elektrogeräten ausgestattet. Auch eine Waschmaschine findet in der Küche Platz, was zusätzliche Flexibilität bietet. Zwei separate Abstellräume auf dieser Etage sorgen für ausreichend Stauraum. Im Erdgeschoss steht ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC zur Verfügung. Es entspricht dem Stil älterer Baujahre, präsentiert sich gepflegt, ist jedoch sanierungsbedürftig.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, der einen weiten Ausblick auf die ruhige Umgebung ermöglicht. Zusätzlich gibt es hier ein Badezimmer mit Fenster und Dusche, welches derzeit uneingeschränkt nutzbar ist und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, im Zuge einer Modernisierung dieses nach eigenen Wünschen zu gestalten. Ein weiteres Schlafzimmer, das ebenfalls vom Flur aus zugänglich ist, ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Ein weiteres Highlight des Hauses ist der ausgebauten Dachboden, der flexibel als Hobbyraum, Gästezimmer oder Rückzugsort genutzt werden kann.

Neben einer Werkstatt für handwerkliche Hobbys gibt es zwei Garagen auf dem Grundstück, wobei eine der Garagen elektrisch betrieben wird. Die technische Ausstattung umfasst eine Gasheizung aus dem Jahr 2019 mit zentraler Wärmeversorgung. Einen besonderen Mehrwert bietet der Außenbereich: Der Wintergarten lässt sich vielseitig nutzen und erweitert die Wohnfläche um einen wetterunabhängigen Raum. Der gepflegte Garten bietet nicht nur Rasenflächen, sondern auch einen separaten Nutzgarten mit eigener Anbaufläche für Selbstversorger. Ein Außenpool mit Poolüberdachung bietet zusätzlichen Komfort und Freizeitmöglichkeiten direkt am Haus.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über einen ansprechend angelegten Vorgarten, der das

Haus von der ruhigen Anliegerstraße abgrenzt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die großzügige Raumaufteilung, das vielseitig nutzbare Grundstück sowie die zahlreichen Ausstattungsmerkmale eröffnen vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen. Eine Übernahme der Immobilie ist nach individueller Vereinbarung kurzfristig möglich.

Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch näher über diese Immobilie und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass einige Abbildungen in diesem Exposé mithilfe Künstlicher Intelligenz bearbeitet wurden, um Ihnen einen optimierten Eindruck der Gestaltungsmöglichkeiten zu vermitteln.

Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Ausstattung und Details

- Baujahr 1948
- Wohnfläche: ca. 161 m²
- Nutzfläche: ca. 85 m²
- 5 Zimmer
- Gasheizung 2019
- Großzügiges Wohnzimmer
- Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Küche mit Einbauschränken und funktionstüchtigen Elektrogeräten
- Zwei Abstellräume
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche und Badewanne
- Tageslichtbad im Dachgeschoss mit Dusche
- Schlafzimmer im Dachgeschoss mit Balkon
- Ausgebauter Dachboden
- Werkstatt
- Wintergarten
- 2 Garagen, 1 Garage elektrisch
- Geräteschuppen
- Außenpool mit abnehmbarer Poolüberdachung
- Sichtschutzwände
- Separater Nutzgarten mit Anbaufläche
- Außenrollläden elektrisch
- Elektrische Markise
- Elektrik: 2-adrig

Modernisierungsmaßnahmen:

- 1997: Dachdämmung / Isolierung des Daches
- 2001: Anbau des Wintergartens
- 2002: Errichtung eines Swimmingpools
- 2021: Anlage eines Sichtschutzes im Garten
- 2025: Neue Dachfenster im Dachboden
- 2026 (Juni): Neue Gartenpumpe
- 2026 (Juni): Neue Poolpumpe

Objektnummer: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Alles zum Standort

Der Weyher Ortsteil Leeste präsentiert sich als besonders begehrte Wohnlage und schafft durch seine Nähe zu Bremen sowie eine gute Verkehrsanbindung ideale Voraussetzungen für Berufstätige und Familien. Die Gemeinde garantiert durch ihre hervorragende Infrastruktur mit soliden Bildungs-, Gesundheits- und Sportangeboten eine hohe Wohnqualität. Exemplarisch für die zukunftsorientierte Ausrichtung des Ortskerns sind die rasante Stadtentwicklung rund um den Henry-Wetjen-Platz und die Neustrukturierung des Leisterplatzes mit seinen zukünftigen Angeboten in den Bereichen Wohnen, Bildung, Einkaufen, Sport, Freizeit und Gastronomie. Neben dem Auto und der Bahn wird die Straßenbahn eine weitere Option zur Erreichung der Bremer Innenstadt bieten. Der Ausbau der Linie 8 ist ein weiterer Meilenstein, der für eine nachhaltige Wertentwicklung steht und höchste Lebensqualität bietet.

Die Umgebung der Immobilie bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag komfortabler gestalten. Im Ortskern gewährleisten zahlreiche Fachärzte und Apotheken eine gute medizinische Versorgung. Eine nahegelegene Bushaltestelle garantiert eine unkomplizierte Anbindung an Bremen und Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, ALDI und Famila sind ebenfalls in nur wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung im Alltag. Sportbegeisterte sind in den örtlichen Sportvereinen oder Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten ist das Weyher Freibad ein idealer Ort zur Erholung. Das Weyher Theater ist über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und bietet ein unterhaltsames Kulturprogramm.

Weyhe verbindet auf besondere Art und Weise Ruhe, Eleganz und urbane Lebensqualität. Damit ist es der ideale Wohnort für Familien, die ein behagliches und sicheres Zuhause mit exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten suchen.

Objektnummer: 26295023 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26295023 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com