

Weyhe / Kirchweyhe

## Idyllic terraced house just outside Bremen | Close to nature yet centrally located

Property ID: 25295007



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

PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 719 m<sup>2</sup>

Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## At a glance

Property ID	25295007	Purchase Price	430.000 EUR
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2008	Equipment	Guest WC, Fireplace

Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	55.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.02.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2007



Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## The property



Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## The property





Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## The property



Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## The property



**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)



Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## The property





Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## The property



Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## The property





Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## The property





Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## The property





Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## The property





Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## The property

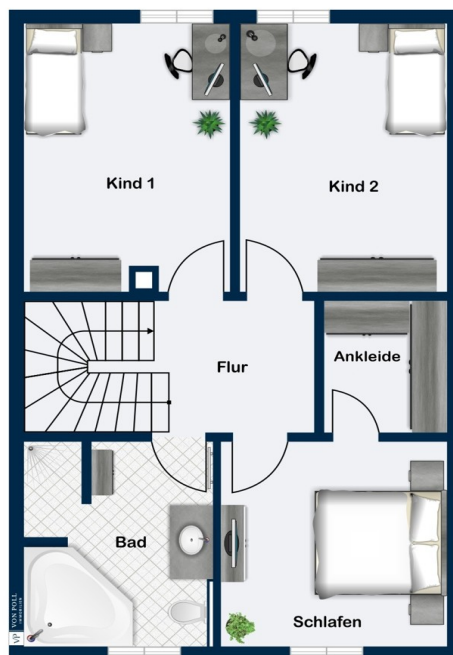


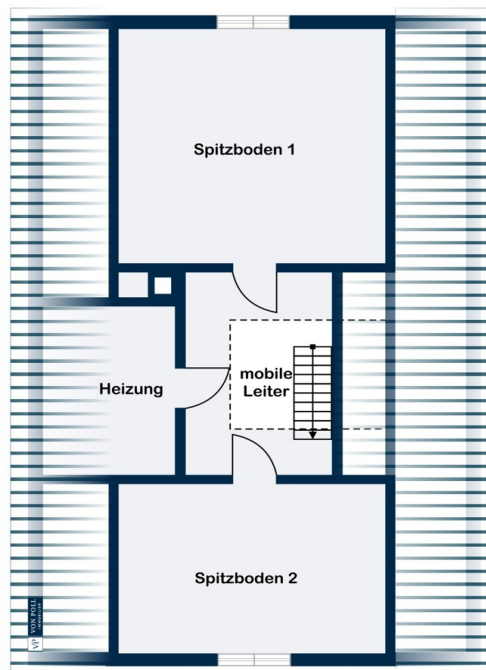


Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe**

## A first impression

A dream home for nature lovers is for sale. This idyllically situated terraced house with direct access to the Hache River was completed in 2008 to a high standard. Offering approximately 135 m<sup>2</sup> of living space on a plot of approximately 719 m<sup>2</sup>, the property boasts a comfortable and well-designed layout for the whole family. The house features a total of four rooms, providing ample space for individual design and private retreats. One of the three bedrooms includes a separate dressing room. The bright bathroom features a walk-in shower (1.50 m x 1.00 m), a comfortable corner bathtub, and a tiled vanity with an integrated sink. The cozy living and dining area with an open-plan kitchen is complemented by a wood-burning stove, which provides comforting warmth during the cooler months. Elegant casement windows with double-glazed thermal insulation ensure a bright and welcoming atmosphere on the ground floor (ceiling height 2.75 m). A guest WC, a utility room, and a small storage room are also located on this level. The attic is accessible via a portable ladder. In addition to the boiler room, two further rooms are available for storage or hobby use. The beautiful outdoor area is a particular highlight, inviting you to spend relaxing hours outdoors with friends or family. The partially covered terrace is laid out on two levels and leads to the spacious garden, which borders the Hache River and is sure to delight animal lovers. This energy-efficient house with underfloor heating on all three levels boasts high-quality construction. A detailed list of features can be found in the separate specifications. The currently rented property combines contemporary living comfort with high-end amenities and offers space for a pleasant and modern lifestyle. See for yourself the advantages of this property and arrange a viewing appointment today. NOTE: To protect the privacy of the current tenants, the photos have been digitally edited, and the rooms have been largely cleared of furniture, pictures, and other items.

Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## Details of amenities

- Außenwände: 43,5 cm | Porenbeton - Dämmung - Luftschicht - Verblender
- Innenwände: Kalksandstein
- Haustrennwände: 2x 17,5 cm Kalksandstein + 4 cm Schallschutzmatte
- Heizung: Gas-Brennwertheizung (120L Warmwasserspeicher) | Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Decken: Stahlbetonfiligrandecke (Erdgeschoss) | Holzbalkenlage (Dachgeschoss)
- Fenster: Kunststoffsprossenfenster mit 2-Scheiben Wärmeschutzverglasung (teilw. mit Zierfensterladen)
- Dach: Satteldach mit hochwertigen Tondachziegeln
- Hauseingangsüberdachung mit Ziergeländer
- Deckenhöhe im Erdgeschoss bei 2,75 m
- Geflieste Stahlbetontreppe
- Türen: Haustür als hochwertige Holzhaustür | Innentüren als weiße Kassettentüren
- Bodenbeläge: Fliesen | Laminat
- Mobile Leitertreppe zum Spitzboden
- Kaminofen
- Offene Küche mit den gängigen Einbaugeräten
- Badezimmer mit Eckbadewanne, bodengleicher Dusche und gemauerter Waschtischanlage
- Gäste-WC
- Schlafzimmer mit begehrter Ankleide
- Teilüberdachte Terrasse auf zwei Ebenen
- Großer Garten mit direktem Hachezugang
- TV / Internet: Glasfaser-, Kabel- und DSL-Anschluss laut Verfügbarkeitsprüfung vorhanden

**Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe**

## All about the location

Das Reihemittelhaus liegt naturnah und dennoch zentral in herrlicher Wohnlage von Kirchweyhe. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe.

Der Weyher Marktplatz ist mit dem Fahrrad in etwa 10 Minuten zu erreichen. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und schönen Stadtfesten bietet das Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm. Wer sich sportlich betätigen möchte, ist in einem der umliegenden Sportvereine (SC Weyhe | TSV Weyhe-Lahausen | TUS Sudweyhe) oder in einem der örtlichen Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten bietet das Weyher Freibad einen idealen Ort zur Erholung.

Die Gemeinde Weyhe (ca. 30.000 Einwohner) liegt in direkter Nachbarschaft zur Stadt Bremen, die mit dem Auto in weniger als 15 Minuten zu erreichen ist. Der Autobahnzubringer Arsten (A1 Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist nur ein paar Autominuten entfernt. Auch der Bahnhof Kirchweyhe bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Bremen und Osnabrück.



Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.2.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 55.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Property ID: 25295007 - 28844 Weyhe / Kirchweyhe

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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