

Weyhe – Lahausen

Bright semi-detached house with sun terrace and comfort extras

Property ID: 25295045



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 404 m²

Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

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

Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

At a glance

Property ID	25295045	Purchase Price	429.000 EUR
Living Space	ca. 124 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2012	Usable Space	ca. 24 m ²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	49.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.08.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

The property



Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

The property



Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

The property



Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

The property



Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

The property



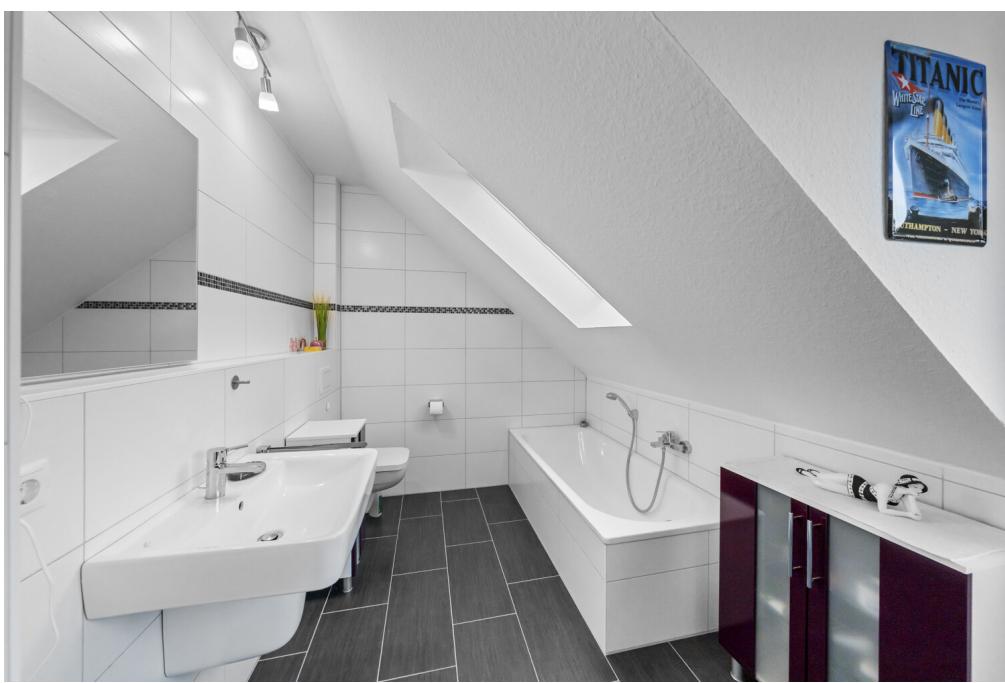
Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

The property



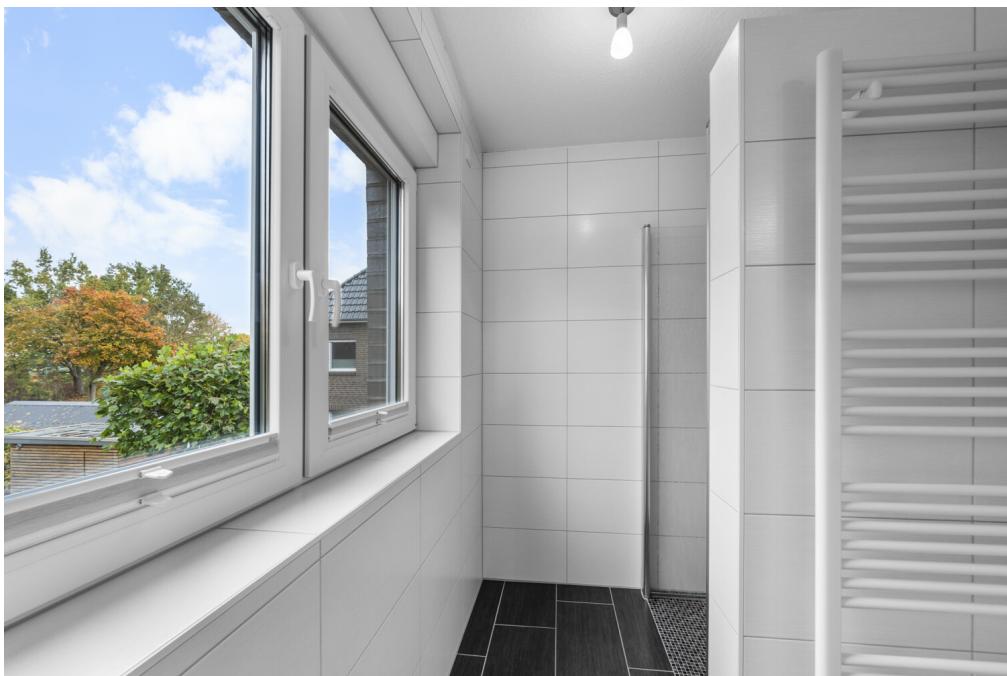
Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

The property



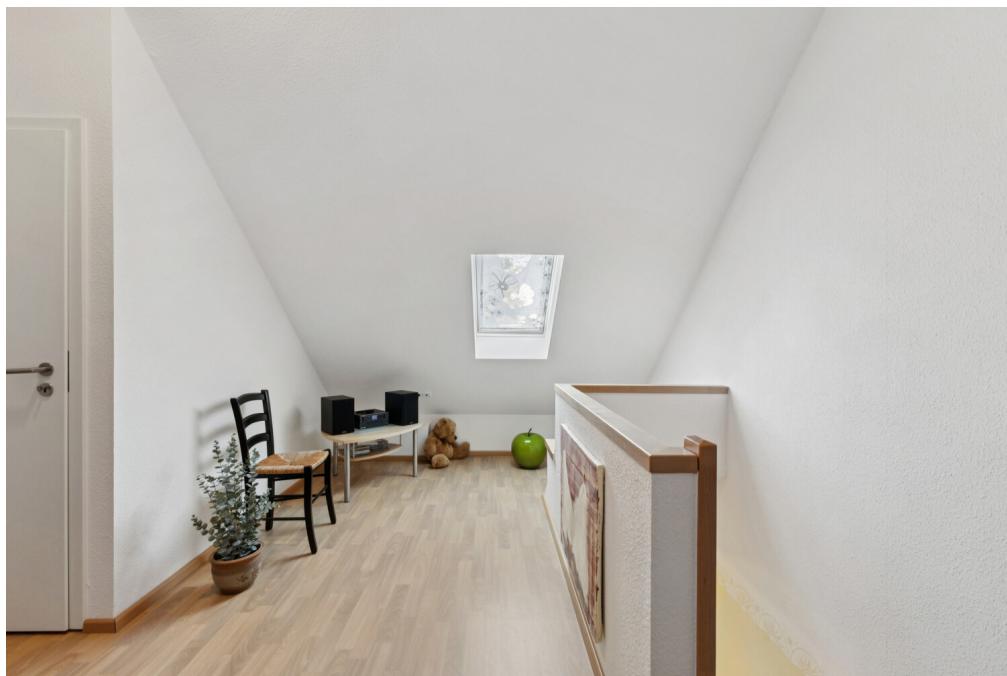
Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

The property



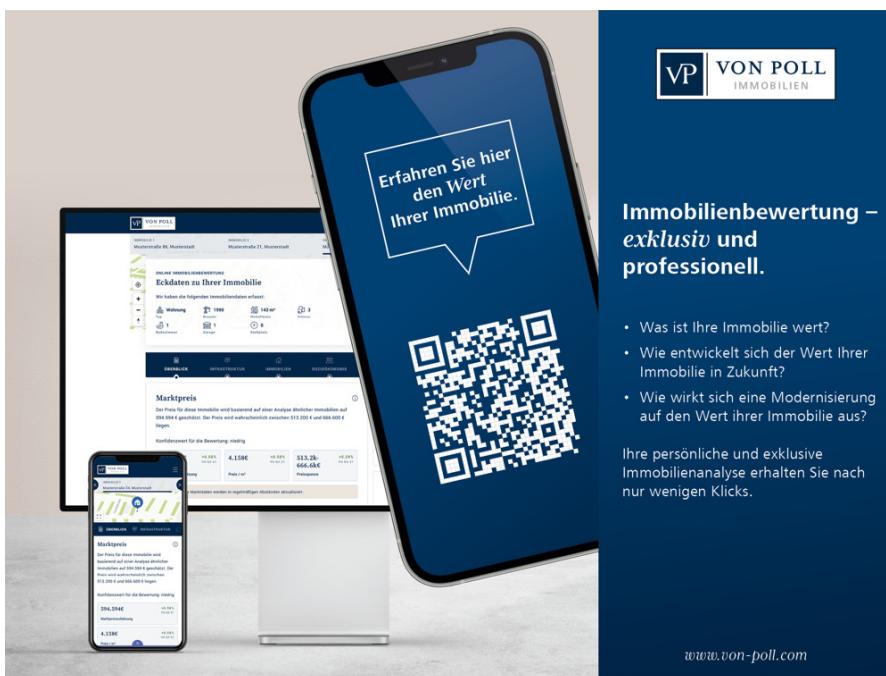
Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

The property



Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

The property



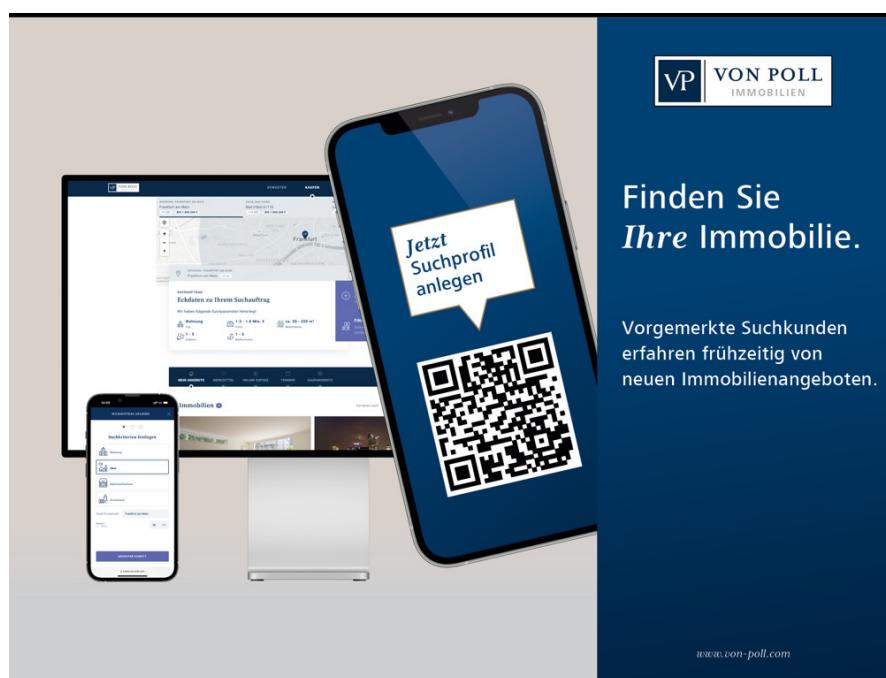
**VP | VON POLL
IMMOBILIEN**

**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



**VP | VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

A first impression

This well-maintained semi-detached house, built in 2012, offers approximately 124 m² of living space, providing a comfortable home for various lifestyles – whether as a primary residence for families, couples, or for those who wish to combine living and working under one roof. The approximately 404 m² property is lovingly landscaped, easy to maintain, and, with its sheltered terraces and lush garden, offers an ideal outdoor retreat. Inside, the house impresses with its welcoming atmosphere and well-designed layout. The living and dining area forms the heart of the home – spacious, bright, and with direct access to two terraces, one of which features privacy screens and an electrically operated awning for pleasant sun protection. Here you can enjoy privacy and relaxing hours outdoors – whether enjoying your morning coffee or spending convivial evenings with family and friends. The tastefully equipped kitchen is seamlessly integrated into the living area, making shared cooking a regular part of everyday life. A guest WC, a spacious utility room with space for a washing machine, dryer, and storage, as well as a storage room under the stairs, complete the ground floor layout. Underfloor heating on both the ground and upper floors, along with electric roller shutters, ensures modern living comfort. The upper floor offers two flexible rooms, perfect as a retreat for family, guests, or a home office. It also features a modern bathroom with natural light, a bathtub, and a separate, walk-in shower. A true highlight is the converted attic: the gallery with a Velux window, a cozy living or sleeping area, and a custom-built wardrobe is ideal as a home office, teenager's room, or guest quarters. Modern central heating combined with environmentally friendly solar thermal energy ensures sustainable energy efficiency. A garage with an adjoining storage room provides additional storage space and reliably protects your vehicle – practical and thoughtfully designed down to the last detail. Thanks to its convenient location, shopping facilities, schools, leisure activities, and the Kirchweyhe train station are all within easy reach. Connections to Bremen make commuting pleasant and straightforward. A house that perfectly combines everyday life with quality living. The property is scheduled for occupancy during the first quarter of 2026, subject to agreement with the owners. We invite you to see for yourself – we would be happy to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

Details of amenities

- Gäste WC mit Fenster
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Velux Fenster und zusätzlichem großen Fenster, Badewanne, bodengleicher Dusche und Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss, Heizkörper in der Galerie (Dachboden)
- Warmwasserbereitung mit zwei Dachkollektoren und einem Solarspeicher
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern außer an den Velux Fenstern
- Garage mit anschließendem Geräteraum
- Eine Terrasse mit elektrischer Markise
- Zäune zu allen Seiten errichtet
- Sichtschutzelemente beide Terrassen
- Vorgarteneinzäunung
- Garagensanierung: Erstellung einer Horizontalsperre im Mauerwerk

Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Weyher Ortsteil Lahausen – einem der begehrten Ortsteile von Weyhe, der für seine harmonische Mischung aus naturnahem Wohnen und städtischer Nähe geschätzt wird. Die Nachbarschaft ist geprägt von liebevoll gepflegten Einfamilienhäusern, altem Baumbestand und viel Grün – ein Ort, an dem Kinder aufwachsen und Familien Wurzeln schlagen können.

Die hervorragende Anbindung ist ein echtes Plus: Der Bahnhof Kirchweyhe ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – von dort aus bringt Sie die Bahn in rund 15 Minuten direkt in die Bremer Innenstadt. Ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Auch im Alltag bleiben keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Kitas und Schulen sind in direkter Umgebung vorhanden. Das lebendige Zentrum von Weyhe ist schnell erreicht und bietet neben vielfältigen Versorgungsmöglichkeiten auch ein breites kulturelles Programm. Auf dem Weyher Marktplatz finden regelmäßig Veranstaltungen und Märkte statt – vom stimmungsvollen Weihnachtsmarkt bis zum bunten Stadtfest ist für jeden etwas dabei.

Für aktive Stunden im Alltag sorgt ein vielfältiges Freizeitangebot: Ob Fitnessstudios mit modernem Equipment, ein großes Vereinsleben, Sportanlagen oder Schwimmbäder – Bewegung und Gemeinschaft werden hier großgeschrieben. Zudem laden idyllische Rad- und Wanderwege entlang der Weser oder durch das weite Umland zu ausgedehnten Touren in der Natur ein.

Dank der nahegelegenen Autobahnanschlüsse an die A1 und A27 sind auch Hamburg, Hannover oder Bremen schnell erreicht – ob für den Beruf oder den spontanen Wochenendausflug.

Property ID: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 49.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com