

Syke

Wohnen mit Stil: Charmantes Architektenhaus in naturnaher Wohnlage

Property ID: 26295014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 770 m²

Property ID: 26295014 - 28857 Syke

- **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: 26295014 - 28857 Syke

At a glance

Property ID	26295014	Purchase Price	599.000 EUR
Living Space	ca. 195 m²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	7	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1970	Usable Space	ca. 85 m²
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26295014 - 28857 Syke

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	196.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.05.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 26295014 - 28857 Syke

The property



Property ID: 26295014 - 28857 Syke

The property



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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

Property ID: 26295014 - 28857 Syke

The property



Property ID: 26295014 - 28857 Syke

The property



Property ID: 26295014 - 28857 Syke

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26295014 - 28857 Syke

The property



Property ID: 26295014 - 28857 Syke

The property



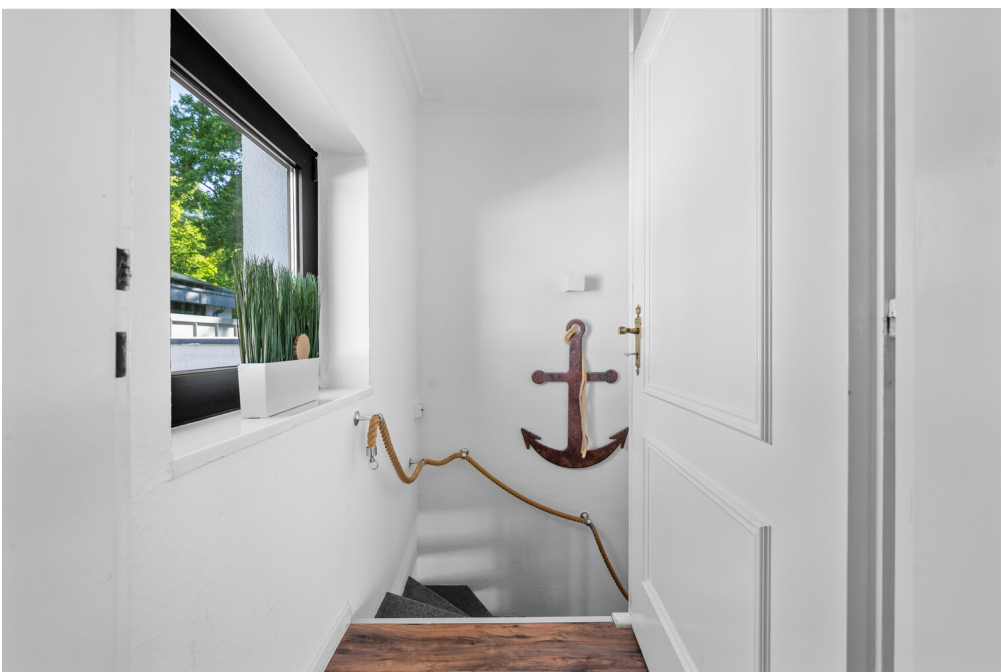
Property ID: 26295014 - 28857 Syke

The property



Property ID: 26295014 - 28857 Syke

The property



Property ID: 26295014 - 28857 Syke

The property



Property ID: 26295014 - 28857 Syke

The property



Property ID: 26295014 - 28857 Syke

The property



Property ID: 26295014 - 28857 Syke

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: 26295014 - 28857 Syke

A first impression

Herzlich willkommen zu diesem stilvollen Architektenhaus aus dem Jahr 1970 mit einer Wohnfläche von ca. 195 m² und einer weiteren Nutzfläche von ca. 85 m². Die Immobilie präsentiert sich als großzügiger Wohnraum und schafft ideale Bedingungen für Familien. Sie steht auf einem ca. 770 m² großen Grundstück mit herrlicher Westausrichtung in Hanglage und verfügt über sieben Zimmer, darunter vier mögliche Schlafzimmer und drei Badezimmer.

Durch ihren gepflegten Zustand und vereinzelte Modernisierungen vermittelt die Immobilie einen einladenden Eindruck. Schon von außen überzeugt sie mit klaren Linien, einer modernen Flachdacharchitektur und einem schön angelegten Vorgarten. In den Jahren 1972, 1988 und 1993 wurden An- und Umbauten am ursprünglichen Haus vorgenommen.

Das Herzstück bilden die großzügigen Wohn- und Essbereiche. Sie vermitteln durch die bodentiefen Fenster und den Blick in den Garten eine Offenheit, die ein schönes Wohngefühl schafft. Dieses Gefühl wird durch das Echtholzparkett und dem vor wenigen Jahren installierten Kaminofen, der in den Wintermonaten für behagliche Wärme sorgt, noch unterstrichen.

Der Essbereich ist mit einem Schiebetürelement elegant vom Wohnbereich getrennt. Eine verglaste Dachkonstruktion mit Oberlichtern sowie eine großflächige Fensterfront mit Zugang zum überdachten Balkon sorgen für viel Tageslicht. Der Balkon ist ein idealer Ort für eine schöne Kaffeepause und bietet neben einem direkten Treppenzugang zum Außenbereich insbesondere einen weiten Blick über den im Souterrain angelegten Garten.

Die Küche ist im klassischen Landhausstil gehalten, funktional ausgestattet und überzeugt durch helle, weiße Einbauten, großzügige Arbeitsflächen und schicke Sprossenfenster zur Straßenseite. In Kombination mit dem hellen Bodenbelag ergibt sich ein harmonisches Gesamtbild.

Von den sieben Wohnräumen befinden sich fünf im Erdgeschoss und zwei im Souterrain. Letzteres bietet zudem weitere Räume für Freizeit, Hobby und Hausarbeit. Je nach Bedarf und Lebenssituation lassen sich die Räumlichkeiten auf den beiden Wohnebenen variabel als Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzen. Besonders charmant ist der direkte Terrassen- und Gartenzugang aus den Zimmern im Souterrain. Neben den beiden Bädern im Erdgeschoss steht hier ein weiteres Badezimmer zur Verfügung.

Ausstattungsmerkmale wie eine Alarmanlage und ein Wallboxanschluss für E-Mobilität

heben die zeitgemäße Infrastruktur hervor. Für die Mediennutzung und das Arbeiten im Homeoffice ist ein Glasfaseranschluss vorhanden. Eine vollständige Übersicht der Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie bitte der separaten Ausstattungsbeschreibung.

Der gut geschnittene Garten mit Westausrichtung verfügt über eine gepflegte Rasenfläche und bietet ausreichend Platz zum Spielen für Kinder oder einfach einen schönen Ort, um mit Freunden oder der Familie zusammenzukommen.

Dieses Haus bietet viel Raum für individuelle Entfaltung und überzeugt durch seine Kombination aus solider Bauweise, begehrten Ausstattungsdetails und einer durchdachten Grundstruktur. Die Verbindung von Funktionalität und Komfort macht es zu einer attraktiven Adresse für Familien, die Wert auf Wohnqualität und ein stilvolles Ambiente legen.

Wenn hier Ihr neues Zuhause auf Sie warten könnte, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Die Übergabe erfolgt nach Absprache mit den Eigentümern.

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

Property ID: 26295014 - 28857 Syke

Details of amenities

- **Fertigstellung: 1970 | Erweiterungen des Hauses 1972, 1988 (Garage & Abstellraum) und 1993 (Wintergarten)**
- **Gasheizung | 2013**
- **Kaminofen | 2021**
- **Fenster: Aluminium | Kunststoff | Holz**
- **Installierte Plissees und Insektenspannrahmen verbleiben im Haus**
- **Elektrische Sonnenmarkise im Wohnzimmer**
- **Fußböden: Echtholzparkett | Vinyl | Laminat | Fliesen**
- **Alarmanlage**
- **Landhausküche**
- **Wallboxanschluss**
- **Saunaanschluss im Untergeschoss**
- **Fahrradgarage**
- **Glasfaseranschluss im Haus**
- **Garten mit Westausrichtung**

Property ID: 26295014 - 28857 Syke

All about the location

Die als „Stadt im Grünen“ bezeichnete Stadt Syke besticht durch die ausgewogene Kombination von ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur. Mit rund 25.000 Einwohnern bietet sie ein sicheres und behagliches Umfeld, das besonders für Familien attraktiv ist. Die Nähe zu Bremen und die ausgezeichnete regionale Bahnanbindung ermöglichen eine hervorragende Erreichbarkeit vielfältiger Arbeitsplätze und weiterführender Bildungsangebote und unterstreichen die hohe Lebensqualität und Zukunftssicherheit der Stadt.

Die Wohnlage in unmittelbarer Nachbarschaft zum beliebten Syker „Friedeholz“ ist ideal für Spaziergänge im Waldgebiet geeignet. Kindergärten, eine Vielzahl hochwertiger Bildungseinrichtungen, Arztpraxen und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar. Sportbegeisterten stehen für die Freizeitgestaltung die lokalen Sportvereine, das Hallenbad, diverse Fitnessstudios oder der Golfclub Syke/Okel zur Verfügung. Im Syker Vorwerk und im über die Stadtgrenze hinaus bekannten Kreismuseum werden kulturelle Impulse gesetzt.

Der nahegelegene Hachepark und das direkte Umfeld bieten mit Lidl, Aldi, Famila und dem Bio-Markt eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch den Bahnhof und die nahegelegenen Bushaltestellen gewährleistet. Das erleichtert den Alltag für Schüler und Berufspendler zusätzlich.

Die Wohngegend bietet Familien ein behagliches, sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause, das durch eine ausgewogene Infrastruktur und ein lebendiges Gemeinschaftsleben besticht. Hier verbinden sich Ruhe und Lebensqualität mit einer idealen Anbindung an Bildung, Gesundheit und Freizeit – ein perfekter Ort, um gemeinsam eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Property ID: 26295014 - 28857 Syke

Other information

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.

Property ID: 26295014 - 28857 Syke

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