

Weyhe - Erichshof

# Modernes Wohngefühl mit großzügigem Balkon und Weitblick ins Grüne

Property ID: 26295003



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof**

- 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: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof**

## At a glance

Property ID	26295003	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 99 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	01.05.2026		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2012	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Equipment	Balcony

Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	12.03.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	35.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof

## The property



Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof

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

Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof

## The property



Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof

## The property



Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof

## The property



Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof

## The property



Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof

## The property



Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof

## 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: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof**

## A first impression

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2012 bietet Ihnen auf ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein attraktives Zuhause mit durchdachten Ausstattungsmerkmalen und zeitgemäßem Komfort. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten, dessen elegante Wechselfassade aus Verblendstein und Putz einen ansprechenden Eindruck hinterlässt. Dank des gepflegten Zustands steht einem entspannten Einzug nichts im Wege.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und ist bequem mit dem Personenaufzug zu erreichen. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das zentrale Element und lädt mit seiner offenen und hochwertigen Küche mit Tresen zum Verweilen ein. Ein großzügiger Balkon mit herrlichem Ausblick erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft zusätzlichen Raum für Entspannung. Zwei großzügige und gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das helle Tageslichtbad ist komfortabel mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Der Hauswirtschaftsraum bietet praktische Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner.

Die zeitlosen Bodenbeläge aus Fliesen und Vinyl sorgen in Kombination mit einer Fußbodenheizung in Bad, Wohnzimmer, Küche und Flur für ein behagliches Raumklima. Großflächige Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und elektrischen Rollläden schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und tragen zur guten Energieeffizienz der Wohnung bei.

Die Wohnung verfügt auch technisch über eine gute Ausstattung. So werden Homeoffice-Anforderungen durch einen vorhandenen DSL-Internetanschluss erfüllt, der schnelles Arbeiten und Surfen ermöglicht. Neben der Internetverbindung kann der TV-Empfang auch klassisch über den Satellitenanschluss erfolgen. Einen

detaillierten und umfassenden Überblick über sämtliche Ausstattungsmerkmale finden Sie in der separaten Ausstattungsbeschreibung.

Für Ihr Auto steht ein Außenstellplatz zur Verfügung, der im Kaufpreis inbegriffen ist. Darüber hinaus gibt es einen gemeinschaftlichen Fahrrad- und Geräteraum.

Das Wohnkonzept verbindet einen modernen Lebensstil mit praktischen Details und einer hochwertigen Grundausstattung. Hervorzuheben ist die durchdachte Raumaufteilung, die ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung bietet. Der offene Grundriss im Wohn- und Essbereich und der Zugang zum Balkon vermitteln ein großzügiges Wohngefühl.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Paare und kleine Familien als auch für Singles, die zeitgemäßes Wohnen mit Komfort und Zweckmäßigkeit schätzen. Dank der guten Ausstattung und des guten Zustands können Sie entspannt in Ihr neues Zuhause starten. Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf 173,00€ / Monat zzgl. der Heizkosten für die Warmwasseraufbereitung. Ein Einzug wäre nach Rücksprache mit den Eigentümern bereits ab dem 1. Mai 2026 möglich.

Lassen Sie sich vor Ort überzeugen – wir stehen Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof**

## Details of amenities

- Elegante Wechselfassade aus Verblendstein und Putz
- Innenwände aus Kalksandstein
- Gegensprechanlage
- Personenaufzug
- Gas-Zentralheizung
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Fußbodenheizung in Bad, Wohnzimmer, Küche und Flur
- Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden
- Fliesen- und Vinylböden
- Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Großzügiger Balkon mit schönem Ausblick
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Zwei Schlafzimmer
- HWR mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Außenstellplatz
- Gemeinschaftlicher Fahrrad- und Geräteraum
- Satellitenanschluss
- DSL-Internetanschluss | 250 MBit/s nach Verfügbarkeitsprüfung

**Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof**

## All about the location

Der Weyher Ortsteil Erichshof besticht als Wohnstandort durch das harmonische Zusammenspiel von naturnaher Idylle und einer erstklassigen Anbindung an die Bremer Innenstadt. Die Gemeinde vereint eine hervorragende Infrastruktur mit einem anspruchsvollen Lebensstil. Exemplarisch für die zukunftsorientierte Ausrichtung des Ortskerns sind die rasante Stadtentwicklung rund um den Henry-Wetjen-Platz in Leeste 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.

Erichshof präsentiert sich als begehrte Wohnlage in Weyhe, die sich durch eine elegante Wohnstruktur, eine sichere und familienfreundliche Atmosphäre sowie kurze Wege zu sämtlichen Bildungseinrichtungen auszeichnet. 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 Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag komfortabler gestalten. Fachärzte und Apotheken sind gut zu erreichen und gewährleisten eine gute medizinische Versorgung. Mit dem Bus ist eine unkomplizierte Anbindung nach Bremen und darüber hinaus garantiert. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE 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 bietet das Weyher Freibad einen idealen Ort zur Erholung. Das Weyher Theater ist über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und bietet ein unterhaltsames Kulturprogramm.

Erichshof verbindet Ruhe, Eleganz und urbane Lebensqualität auf einzigartige Weise und ist damit der perfekte Ort für anspruchsvolle Menschen, die Wert auf Exklusivität, Kultur und ein stilvolles Umfeld legen. Hier finden Sie ein zukunftsicheres Zuhause, das Ruhe und Geborgenheit mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen vereint.

**Property ID: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof**

## 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: 26295003 - 28844 Weyhe - Erichshof**

## 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)