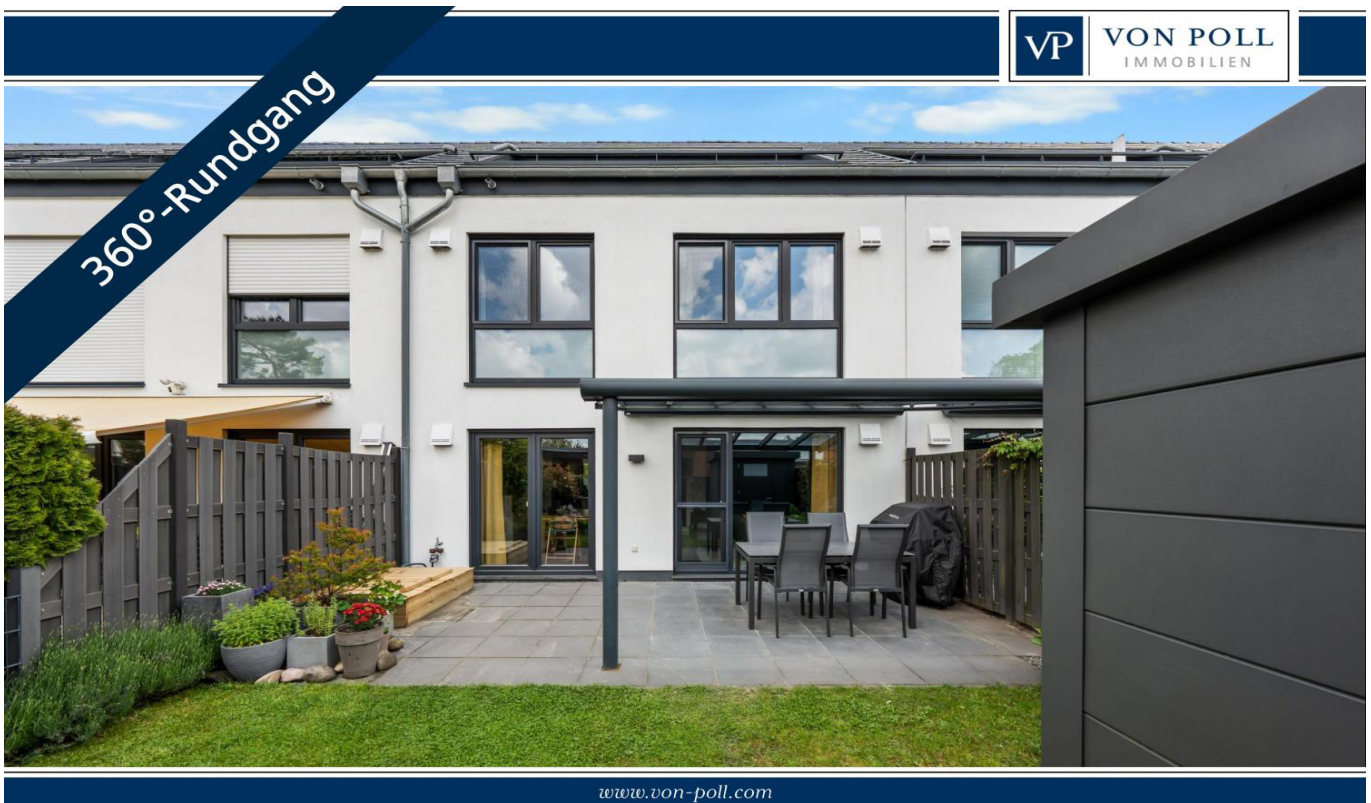


Weyhe - Leeste

# Energieeffizientes Reihenhaus mit exklusiver Ausstattung und viel Platz für die Familie

Property ID: 26295011



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

**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 244 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste**

- **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: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

## At a glance

Property ID	26295011	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 157 m <sup>2</sup>	House	Mid-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2		
Year of construction	2017		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Geothermal energy</b>	Final Energy Demand	<b>10.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>07.08.2027</b>	Energy efficiency class	<b>A+</b>
Power Source	<b>Geo Thermal</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2017</b>

Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

## The property



Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

## The property



Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

## The property



Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

## The property



Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

## 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: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

## The property



Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

## The property



Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

## The property



Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

## The property



Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

## The property



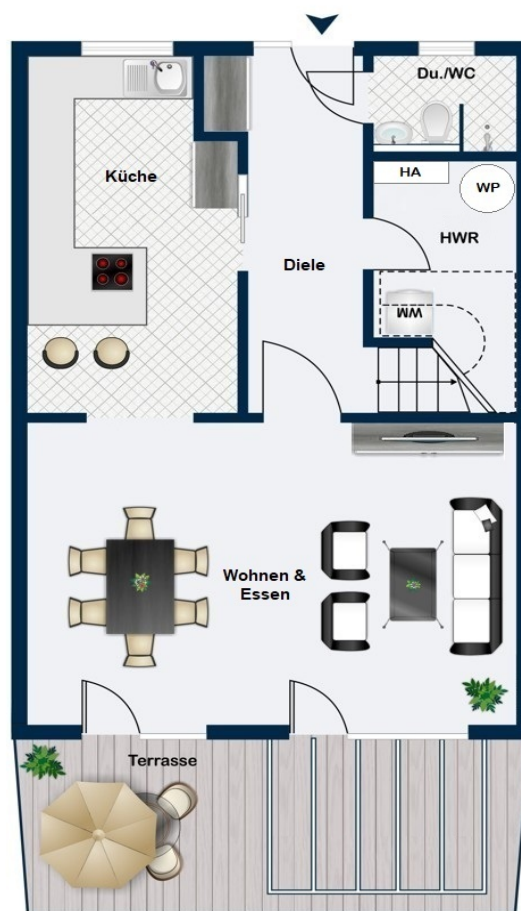
Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

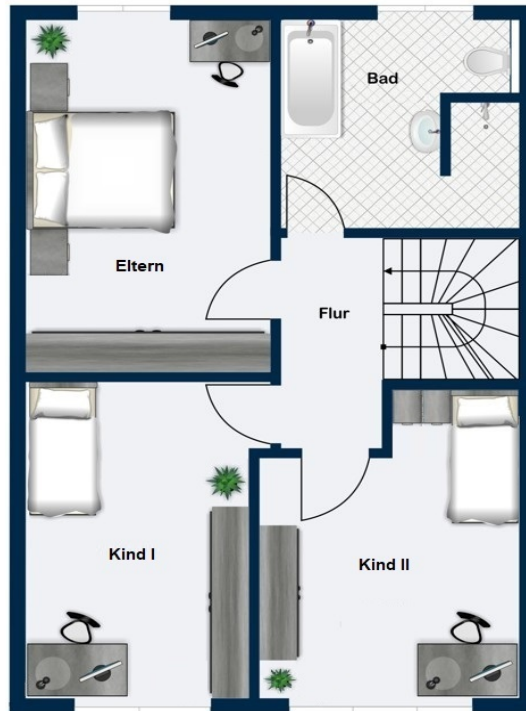
## The property

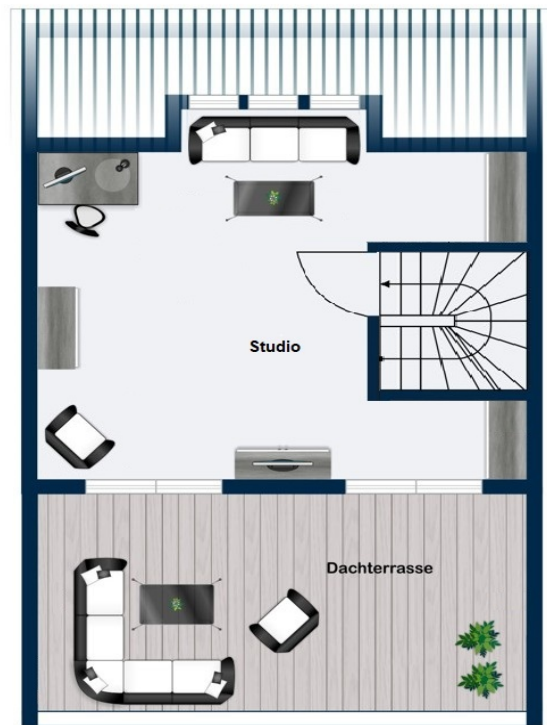


Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste

## 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: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste**

## **A first impression**

Dieses im Jahr 2017 erbaute Reihenhaus überzeugt durch seine gehobene Ausstattungsqualität und seine moderne, energieeffiziente Bauweise. Mit einer Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup>, fünf großzügig geschnittenen Zimmern und zwei Bädern bietet es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien.

Das gesamte Haus wurde mit viel Liebe zum Detail erbaut. Die Wandarbeiten wurden sorgfältig mit Malervlies ausgeführt, für die Böden wurden großformatige Designerfliesen und edles Eichenstabparkett verwendet. Passend dazu sind die Treppenstufen mit Eichendielen versehen. Hochwertige Innentüren und ein Schiebetürelement in der Küche unterstreichen den gehobenen Anspruch.

Im Erdgeschoss besticht das Haus mit seinem einladenden Wohn- und Essbereich inklusive einer großflächigen Fensterfront. Die hochwertige Küche ist elegant in das offene Wohnkonzept integriert. Sie verfügt über eine Granitarbeitsplatte, eine Mikrowelle und einen Backofen mit Dampfgarfunktion und erfüllt damit alle Ansprüche an zeitgemäßes Kochen.

Vom Wohn- und Essbereich aus gelangt man nahtlos zur Terrasse und zum gepflegten, nach Westen ausgerichteten Garten. Dort überzeugt die überdachte Terrasse aus Aluminium mit Markise. Sie bietet einen geschützten Platz für entspannte Stunden im Freien mit den Liebsten. Ein Gartenhaus bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte oder Kinderspielsachen.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer. Eines davon ist mit einem maßgefertigten Einbaukleiderschrank ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine offene Regendusche mit bodengleichem Einstieg, eine geschwungene Designerbadewanne und moderne Badarmaturen. Im Erdgeschoss steht ein weiteres Badezimmer mit Dusche zur Verfügung, das ebenfalls mit modernen, exklusiven Armaturen ausgestattet ist.

Das Studio im Dachgeschoss ist ein echtes Highlight und erfüllt alle Anforderungen. Je nach Bedarf und Lebenssituation kann diese Wohnebene zum Schlafen, Wohnen, Arbeiten oder für Hobbys genutzt werden. Die Dachterrasse mit WPC-Belag erweitert den Wohnbereich und bietet einen schönen Ausblick über die Dächer von Weyhe.

Der komfortable Hauswirtschaftsraum bietet neben Platz für Waschmaschine und Trockner weitere praktische Stellfläche. Ein eingelassener Garderobenschrank im Eingangsbereich sorgt für ein aufgeräumtes Bild.

**Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und erfüllt mit seiner modernen Bauqualität höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit. Verputzte Außenwände im Wärmedämmverbundsystem, massive Stahlbetondecken und Innenwände aus Kalksandstein unterstreichen den wertbeständigen Charakter der Immobilie. Eine Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung auf allen Ebenen sorgt für wohlige Wärme. Ein Wohnraumlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung trägt zu einem erstklassigen Raumklima bei. Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden bieten Sicherheit und Komfort. Teilweise sind Fliegenspannrahmen und Plissees installiert. Eine Übersicht der einzelnen Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie bitte der separaten Ausstattungsbeschreibung.**

**Ihre PKWs parken Sie in der eigenen Garage oder auf dem Außenstellplatz. Für die moderne Mediennutzung und das Arbeiten im Homeoffice stehen ein Glasfaser- und ein Satellitenanschluss bereit.**

**Das KfW-Effizienzhaus 55 befindet sich mit insgesamt sechs Wohneinheiten auf einem Flurstück und ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Die Grundstücksfläche von ca. 244 m<sup>2</sup> entspricht somit einem fiktiven Anteil nach Miteigentumsanteilen.**

**Die Übergabe erfolgt nach Absprache mit den Eigentümern.**

**Wenn hier Ihr neues Zuhause auf Sie wartet, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Schauen Sie auch gerne bei unserer 360°-Tour vorbei: <https://von-poll.com/tour/veyhe/uVA7>.**

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

**Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste**

## **Details of amenities**

- **KfW-Effizienzhaus 55**
- **Außenwände: Wärmedämmverbundsystem | Porenbeton | Verputzt**
- **Innenwände: Kalksandstein**
- **Stahlbetondecken**
- **Heizung: Wärmepumpe | Fußbodenheizung**
- **Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung**
- **Elektro: Diverse Deckenspots | Netzwerkdosen | Große Anzahl an Steckdosen**
- **Fenster: 3-Fach-Verglasung (Kunststoff) in RC2N-Ausführung**
- **Elektrische Rollläden | Teilw. Fliegenspannrahmen und Plissees**
- **Wandarbeiten: Malervlies**
- **Bodenbeläge: Großformatige Designerfliesen | Parkett "Bembé" Eichenstab**
- **Hochwertige Innentüren | Schiebetürelement in der Küche**
- **Exklusive Einbauküche mit Granitarbeitsplatte**
- **Eingebaute Mikrowelle | Backofen mit Dampfgarfunktion**
- **Badezimmer inkl. Badewanne und exklusiven Badarmaturen**
- **Gästebad mit Dusche**
- **Eingelassener Garderobenschrank in der Diele**
- **Einbaukleiderschrank im Schlafzimmer**
- **Terrassenüberdachung (Aluminium) mit Markise**
- **Dachterrasse mit WPC-Belag**
- **Gartenhaus**
- **Garage und Außenstellplatz**
- **Glasfaseranschluss**
- **TV-Satellitenanschluss**

**Property ID: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste**

## All about the location

Der Weyher Ortsteil Leeste besticht als exklusiver Wohnstandort durch das harmonische Zusammenspiel von naturnaher Idylle und erstklassiger Anbindung an die Bremer Innenstadt. Die Gemeinde vereint eine hervorragende Infrastruktur mit einem anspruchsvollen Lebensstil. Exemplarisch für eine zukunftsorientierte Ausrichtung des Ortskerns sind die rasante Stadtentwicklung rund um den Henry-Wetjen-Platz sowie die Neustrukturierung des Leisterplatzes mit seinen zukünftigen Angeboten in den Bereichen Wohnen, Bildung, Einkaufen, Sport, Freizeit und Gastronomie. Neben dem Auto und der Bahn bietet die Straßenbahn zukünftig eine weitere Option zur Erreichung der Bremer Innenstadt. Der Ausbau der Linie 8 stellt einen weiteren Meilenstein dar, der für eine nachhaltige Wertentwicklung steht und höchste Lebensqualität bietet.

Leeste präsentiert sich als besonders begehrte Wohnlage innerhalb Weyhes, geprägt von einer eleganten Wohnstruktur, einer sicheren und familienfreundlichen Atmosphäre sowie kurzen Wegen zu sämtlichen Bildungseinrichtungen. 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 unmittelbare Umgebung der Immobilie bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag komfortabel gestalten. Eine Vielzahl von Fachärzten und Apotheken gewährleistet eine gute medizinische Versorgung in wenigen Gehminuten. Eine nahegelegene Bushaltestelle garantiert eine unkomplizierte Anbindung an Bremen und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Famila sind ebenfalls bequem erreichbar und ermöglichen eine gute 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 währenddessen über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und bietet ein unterhaltsames Kulturprogramm.

Leeste bietet eine unvergleichliche Kombination aus Ruhe, Eleganz und urbaner Lebensqualität 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: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste**

## 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: 26295011 - 28844 Weyhe - Leeste**

## 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)**