

Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

# Gepflegtes Zuhause - besonderes Wohnambiente mit idyllischem Garten in ruhiger Lage

*Número de propiedad: 26295010*



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

**PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 126,75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 358 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## De un vistazo

Número de propiedad	26295010	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 126,75 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1992	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Características	WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	156.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.04.2036	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## La propiedad




Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

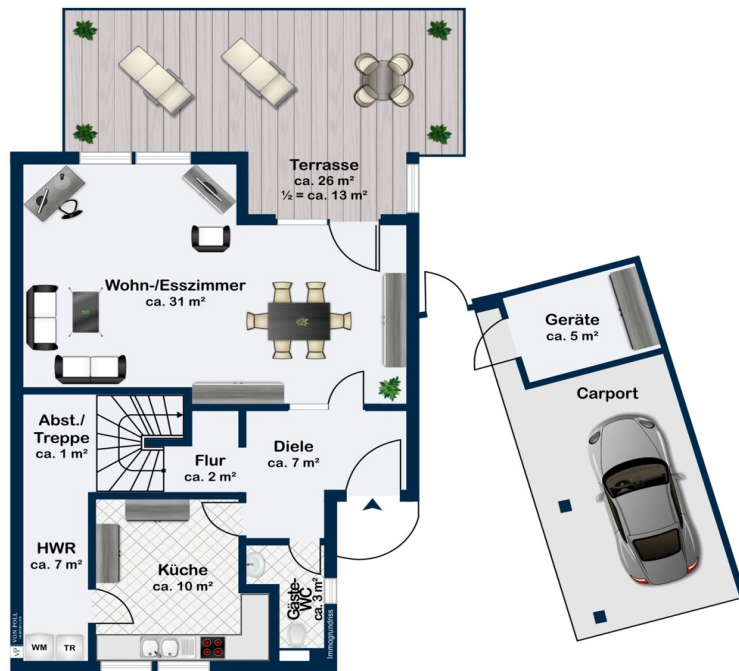
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

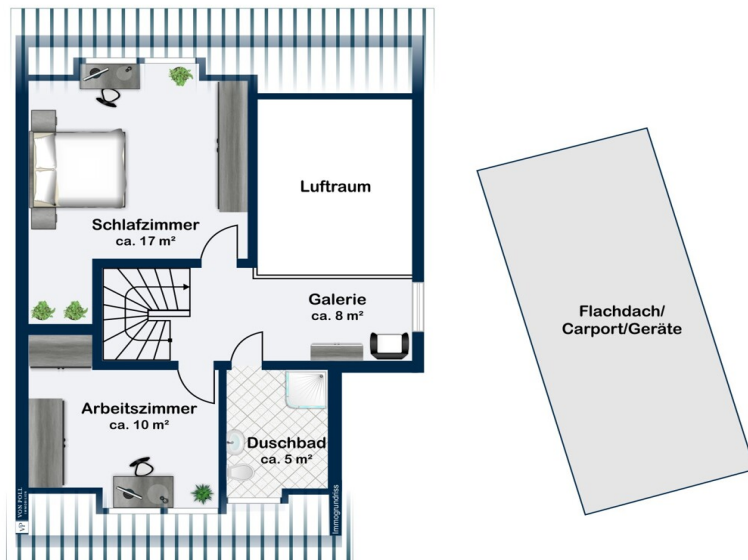
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

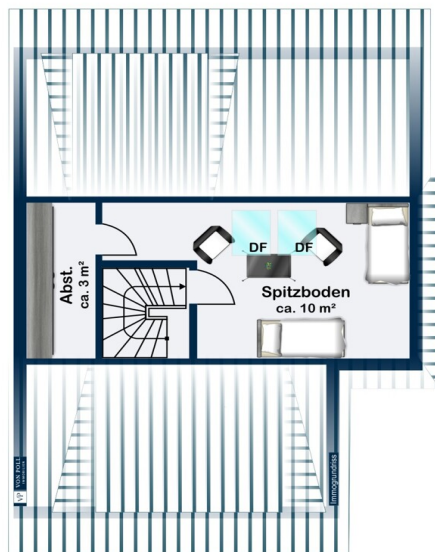
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen**

## Una primera impresión

Dieses charmante Doppelhaus aus dem Jahr 1992 verbindet Großzügigkeit, Wohnkomfort und durchdachte Architektur auf besonders gelungene Weise. Es steht auf einem ca. 358 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit rund 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Raum, Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Die Kombination aus vier gut geschnittenen Zimmern, offenen Sichtachsen und liebevollen Details schafft ein Wohngefühl, das gleichermaßen einladend wie geborgen ist.

Schon beim Eintreten empfängt Sie eine einladende Diele mit praktischer Garderobennische – ein Ort des Ankommens. Von hier aus gelangen Sie in den Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Dieser geht fließend in das großzügige Wohnzimmer über, sodass ein offener Wohnbereich entsteht, der zum Verweilen und Zusammensein einlädt. Der Blick zur Galerie im Dachgeschoss verleiht dem Raum zusätzliche Weite und unterstreicht die architektonische Qualität.

Große Sprossenfenster und passende Fensterläden sorgen für viel Tageslicht und eine warme, wohnliche Ausstrahlung. Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss bieten Komfort und Sicherheit, während zwei elektrische Markisen auf der Terrasse für angenehmen Schatten sorgen.

Die angrenzende Küche überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung mit maßgefertigten Einbauschränken und Siemens-Elektrogeräten wie einem Induktionskochfeld, einem Backofen und einer Mikrowelle. Der direkt angeschlossene Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und Vorräte. Das Gäste-WC und die Bodenfliesen im Erdgeschoss wurden 2009 modernisiert. Weitere Modernisierungsmaßnahmen, darunter elektrische

Außenrollläden und eine neue Haustür, folgten 2010.

Das großzügige Raumgefühl setzt sich im Dachgeschoss fort. Die offene Galerie eignet sich ideal als Leseecke, Arbeitsplatz oder Rückzugsort. Das Schlafzimmer ist mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das im Jahr 2020 modernisierte Badezimmer präsentiert sich mit bodengleicher Dusche und modernem Waschtisch zeitgemäß und komfortabel.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Spitzboden. Er ist über eine feste Treppe erreichbar und bietet sich als Homeoffice, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort an. Zwei Veluxfenster aus dem Jahr 2025 sorgen für angenehme Lichtverhältnisse. Ein separater Abstellraum mit Heizungsanlage ergänzt diesen Bereich sinnvoll. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Der gepflegte Garten und der ansprechend gestaltete Vorgarten bieten Raum für Erholung und gesellige Stunden im Freien. Eine Grundwasserpumpe erleichtert die Pflege der Außenanlagen. Ein Carport mit angrenzendem Geräteraum schafft zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie wird derzeit von den Eigentümern selbst genutzt und steht voraussichtlich ab Sommer 2026 nach Vereinbarung zur Verfügung.

Dank ihrer gelungenen Kombination aus Großzügigkeit, durchdachter Raumaufteilung und gepflegtem Zustand bietet sie ein Zuhause mit besonderer Atmosphäre. Gerne laden wir Sie ein, sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich zu überzeugen.

Bitte beachten Sie, dass einige Bilder in diesem Exposé mithilfe von Künstlicher Intelligenz bearbeitet wurden, um Ihnen eine verbesserte visuelle Darstellung der Immobilie zu bieten.

**Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen**

## Detalles de los servicios

- Baujahr 1992
  - Wohnfläche: ca. 126 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche: ca. 4,8 m<sup>2</sup> (Heizungsraum)
  - 4 Zimmer
  - Gasheizung 1992
  - Diele mit Garderobennische
  - Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Blick auf die im Dachgeschoss befindliche Galerie
  - Küche mit Einbauschränken und hochwertigen Elektrogeräten: Induktionsherd, Backofen und Mikrowelle von Siemens, Geschirrspüler von Privileg
  - Ein an die Küche angrenzender Hauswirtschaftsraum mit Abstellfläche für Waschmaschine und Trockner
  - Gäste-WC
  - Sprossenfenster mit passenden Fensterläden
  - Fenster im Wohn/Esszimmer mit elektrischen Außenrollläden
  - Helle Galerie im Dachgeschoss mit Blick ins Wohn/-Esszimmer
  - Badezimmer im Dachgeschoss mit modernem Waschtisch und bodengleicher Dusche
  - Abstellraum im ausgebauten Spitzboden (Heizung und Stellfläche)
  - Großzügiger Garten und Vorgarten
  - Zwei elektrische Markisen
  - Carport mit angrenzendem Geräteraum
  - Grundwasserpumpe
- Modernisierungen
- Küche, Gäste-WC und sämtliche Bodenfliesen in Küche, Gäste-WC und Flure (2009)
  - Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss (2010)

- Haustür (2010)
- Badezimmer im Dachgeschoss (2020)
- Zwei Veluxfenstern mit Rollläden im Spitzboden (2025)

**Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend in Kirchweyhe, die besonders bei Paaren und kleinen Familien beliebt ist. Das gewachsene Wohngebiet überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft, wenig Verkehr und ein harmonisches Umfeld – ideal für entspanntes Wohnen.

Der nahegelegene Weyher Marktplatz ist schnell erreichbar und bietet zentral an einem Ort Einkaufsmöglichkeiten, Einzelhandel und Dienstleistungen. Ein Bäcker in der direkten Umgebung ergänzt das Angebot ideal.

Ein besonderes Highlight ist das Weyher Theater, das mit einem abwechslungsreichen Kulturprogramm für zusätzliche Lebensqualität sorgt.

Ärzte und Apotheken befinden sich nur wenige hundert Meter entfernt. Auch Kindergärten und Grundschulen sind gut erreichbar und machen die Lage besonders familienfreundlich.

Die Anbindung ist hervorragend: Mit der Regionalbahn erreichen Sie die Stadt Bremen in etwa 10 Minuten. Zudem ist die Autobahn A1 schnell erreichbar und bietet Pendlern eine optimale Verbindung.

Die Lage vereint ruhiges, grünes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur – naturnah, ohne dörflich abgeschieden zu sein. Insgesamt ist dies ein attraktiver Lebensmittelpunkt im beliebten Speckgürtel von Bremen.

**Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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