

Weyhe – Lahausen

## Maison jumelée lumineuse avec terrasse ensoleillée et équipements de confort supplémentaires.

CODE DU BIEN: 25295045



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

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 404 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25295045   |
| Surface habitable      | ca. 124 m² |
| Pièces                 | 4          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 2012       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 429.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 24 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités                                                      |

CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 49.10 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | A                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2012                                        |



CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété



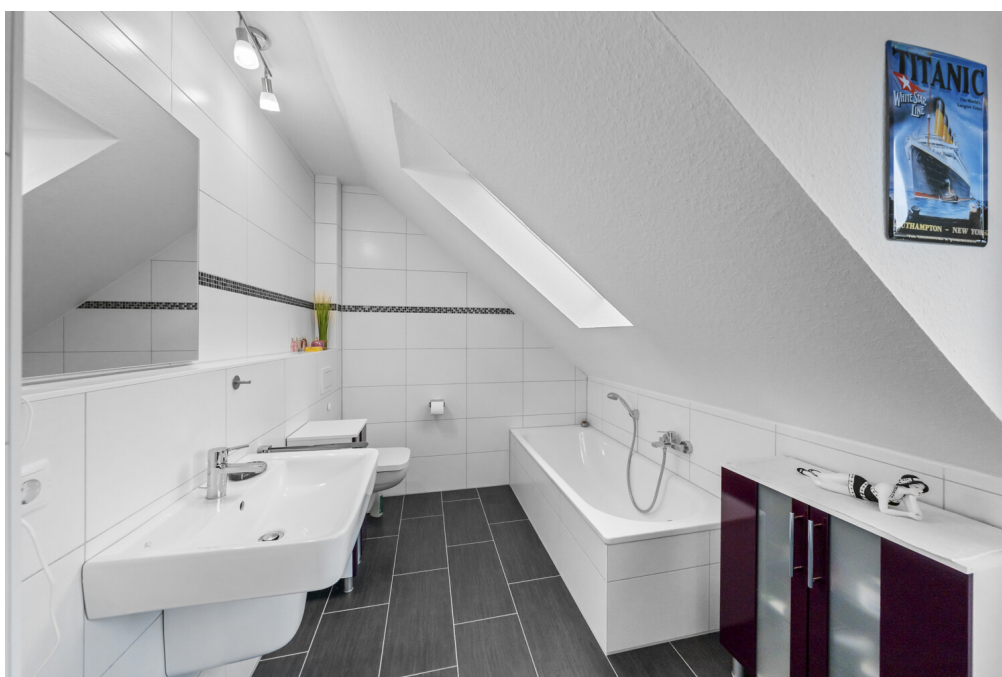
CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété



**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)



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen**

## Une première impression

Cette maison jumelée, bien entretenue et construite en 2012, offre environ 124 m<sup>2</sup> de surface habitable, un cadre de vie confortable adapté à différents modes de vie : résidence principale pour les familles, les couples ou pour ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. Le terrain d'environ 404 m<sup>2</sup> est soigneusement paysagé et facile d'entretien. Ses terrasses abritées et son jardin luxuriant offrent un véritable havre de paix en plein air. À l'intérieur, la maison séduit par son atmosphère chaleureuse et son agencement bien pensé. Le séjour/salle à manger, véritable cœur de la maison, est spacieux et lumineux, avec un accès direct à deux terrasses. L'une d'elles est équipée de brise-vues et d'un store électrique pour une agréable protection solaire. Vous pourrez y profiter d'un moment de détente en toute intimité, que ce soit pour savourer votre café du matin ou passer des soirées conviviales en famille ou entre amis. La cuisine, aménagée avec goût, s'intègre harmonieusement au séjour, favorisant ainsi les moments de partage autour de la cuisine. Un WC invités, une buanderie spacieuse avec emplacement pour lave-linge, sèche-linge et rangements, ainsi qu'un cellier sous l'escalier complètent l'agencement du rez-de-chaussée. Le chauffage au sol, présent au rez-de-chaussée et à l'étage, associé à des volets roulants électriques, garantit un confort de vie moderne. L'étage offre deux pièces modulables, idéales pour accueillir famille et amis ou pour aménager un bureau. Il comprend également une salle de bains moderne baignée de lumière naturelle, avec baignoire et douche à l'italienne séparée. Le grenier aménagé est un véritable atout : la mezzanine avec fenêtre Velux, un coin salon ou nuit confortable et un dressing sur mesure sont parfaits pour un bureau, une chambre d'adolescent ou un logement d'amis. Un chauffage central moderne, combiné à l'énergie solaire thermique, assure une efficacité énergétique durable. Un garage avec cellier attenant offre un espace de rangement supplémentaire et protège efficacement votre véhicule – pratique et conçu avec soin dans les moindres détails. Grâce à son emplacement idéal, commerces, écoles, loisirs et la gare de Kirchweyhe sont facilement accessibles. Les liaisons vers Brême rendent les déplacements agréables et simples. Une maison qui allie à la perfection confort au quotidien et cadre de vie exceptionnel. L'emménagement est prévu pour le premier trimestre 2026, après concertation avec les propriétaires. Venez la découvrir ! Nous serions ravis d'organiser une visite pour vous.

CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 49.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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