

Syke

# Wohnen mit Stil: Charmantes Architektenhaus in naturnaher Wohnlage

CODE DU BIEN: 26295014



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

**PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 195 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 770 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke**

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

**CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26295014</b>
Surface habitable	<b>ca. 195 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>7</b>
Chambres à coucher	<b>4</b>
Salles de bains	<b>3</b>
Année de construction	<b>1970</b>
Place de stationnement	<b>2 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>599.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Cheminée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>196.40 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>03.05.2036</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1970</b>

CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke

## 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)

CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke

## La propriété



**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: 26295014 - 28857 Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke

## La propriété



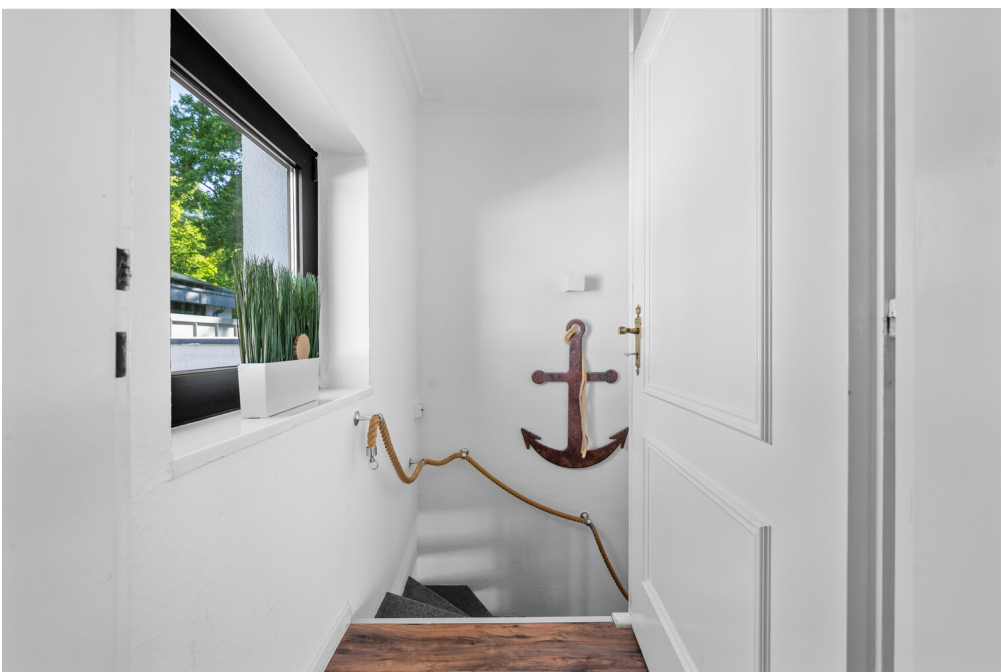
CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke**

## Une première impression

Herzlich willkommen zu diesem stilvollen Architektenhaus aus dem Jahr 1970 mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> und einer weiteren Nutzfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>. Die Immobilie präsentiert sich als großzügiger Wohnraum und schafft ideale Bedingungen für Familien. Sie steht auf einem ca. 770 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke**

## **Détails des commodités**

- **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**

**CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26295014 - 28857 Syke**

## 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)**