

Weyhe - Lahausen

Vollunterkellertes Bungalow mit Wintergarten und Gartenidyll

CODE DU BIEN: 26295026



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 772 m²

CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

- **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: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26295026
Surface habitable	ca. 141 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	429.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.06.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	236.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété





VP VON POLL
IMMOBILIEN

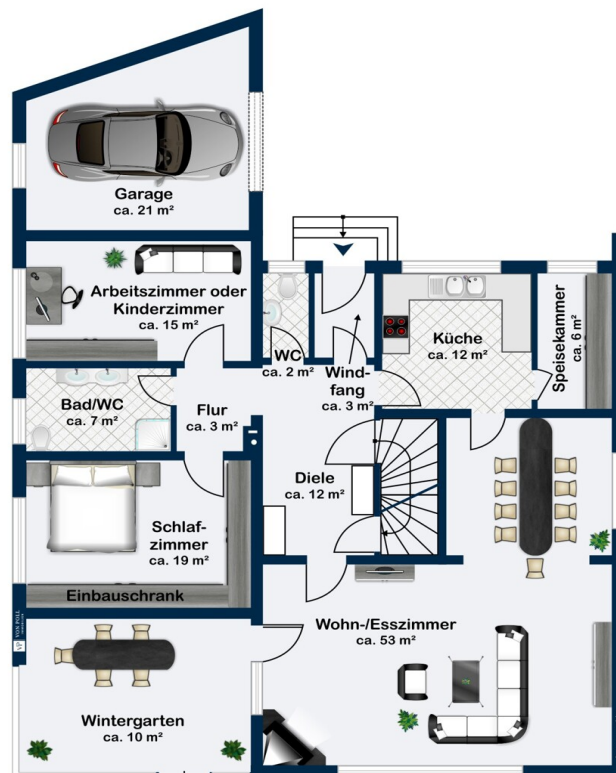
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

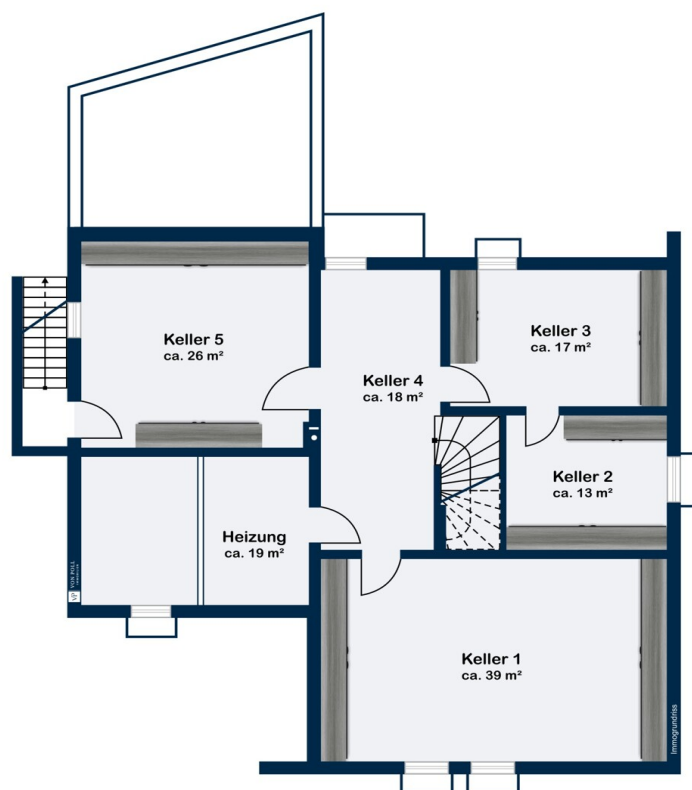
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

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: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

Une première impression

Dieser vollunterkellerte Bungalow wurde 1978 auf einem ca. 772 m² großen Grundstück erbaut. Mit einer Wohnfläche von ca. 141 m², verteilt auf drei Zimmer, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und wartet auf neue Eigentümer, die ihre Wohnideen verwirklichen möchten.

Das Haus überzeugt mit einer funktionalen Ausstattung und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Für angenehmen Wohnkomfort sorgt die gasbetriebene Fußbodenheizung aus dem Jahr 1999.

Sie betreten das Haus über einen großzügigen Dielenbereich mit offenem Empfang. Herzstück ist das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten. Ein gemauerter Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre, während große Fensterflächen den Raum mit Tageslicht durchfluten. Der Boden mit Natursteinoptik unterstreicht den zeitlosen Charakter. Der offen angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch.

Die helle und freundliche Küche bildet eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung. Ein direkt angeschlossener Vorratsraum sorgt für kurze Wege und praktische Lagermöglichkeiten.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über fest integrierte Schrankelemente und viel Stauraum. Das zweite Zimmer lässt sich nach Bedarf flexibel als Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Tageslichtbad ist mit bodengleicher Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet. Es bietet ideale Voraussetzungen für eine Modernisierung nach Ihren Vorstellungen. Ein separates Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie in den hellen Wintergarten, der den Wohnbereich harmonisch erweitert und zu jeder Jahreszeit eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Von hier genießen Sie den Blick in den gepflegten, abwechslungsreich bepflanzten Garten. Gepflasterte Wege, ein Pavillon mit Sitzecke, eine Holzschaukel sowie ein Bereich für den Gemüseanbau schaffen ein besonderes Ambiente. Eine Grundwasserpumpe erleichtert die Gartenbewässerung. Eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft genießen Sie hier ein angenehmes Wohnumfeld.

Der ca. 128 m² große Keller erweitert das Raumangebot erheblich. Die teilweise tagesbelichteten Räume eignen sich ideal als Hobby-, Werkstatt- oder Lagerflächen. Zwei Kellerräume sind ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und lassen sich dadurch flexibel nutzen.

Der Dachboden ist bereits über eine feste Treppe erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum oder Potenzial für individuelle Ideen. Im Rahmen einer späteren Umgestaltung könnte hier – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung – weiteres Potenzial erschlossen werden.

Eine Garage mit elektrischem Garagentor sowie ein separater Geräteschuppen runden das Platzangebot ab.

Diese attraktive Immobilie bietet beste Voraussetzungen, Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen. Die Übergabe erfolgt nach Absprache mit den Eigentümern. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu präsentieren.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass einzelne Abbildungen dieses Exposés mithilfe Künstlicher Intelligenz bearbeitet wurden, um Gestaltungsmöglichkeiten anschaulich darzustellen.

CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

Détails des commodités

- Gasheizung (aus 1999)
- Fußbodenheizung im EG und in zwei Räumen im KG
- Großzügiges Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse
- Gemauerter Kamin im Wohnzimmer
- Küche mit Einbauschränken und funktionstüchtigen Elektrogeräten
- Vorratsraum
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse / Wintergarten
- Kinderzimmer oder Arbeitszimmer
- Überdachte Terrasse / Wintergarten
- 1 Garage mit elektrischem Garagentor
- Starkstromanschluss in der Garage (Vorbereitung für Wallbox)
- Glasfaseranschluss liegt an der Straße
- Geräteschuppen
- Elektrische Rollläden in allen Zimmern außer Küche und Vorratsraum
- Liebevoll angelegte Gartenanlage
- Gepflasterte Wege und stufenloser Zugang zum Haus
- Pavillon mit gemütlicher Sitzecke
- Rustikale Holzschaukel
- Separater Bereich für den Gemüseanbau
- Grundwasserpumpe zur Bewässerung des Gartens

CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

Tout sur l'emplacement

Weyhe besticht als familienfreundliche Gemeinde südlich von Bremen durch ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur und das ruhige, sichere Wohnumfeld. Mit rund 32.000 Einwohnern bietet sie eine stabile, verlässliche Infrastruktur, die insbesondere Familien zugutekommt. Die hervorragende Anbindung an Bremen ist ideal für Berufspendler geeignet und ermöglicht eine ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Die gute Grundversorgung im Bildungs- und Gesundheitsbereich schaffen ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Der Ortsteil Lahausen zeichnet sich durch seine Nähe zu einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen aus, die von Kindergärten bis zu weiterführenden Schulen reichen und gut erreichbar sind. So liegt die Grundschule Lahausen in der Nähe, während die Kooperative Gesamtschule Kirchweyhe ebenfalls problemlos erreichbar ist. Für die Gesundheit der Familie stehen renommierte Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten sind durch mehrere fußläufig erreichbare Supermärkte gewährleistet, die den täglichen Bedarf komfortabel abdecken. Freizeit und Erholung werden durch zahlreiche Spielplätze und grüne Parkanlagen in der Umgebung bereichert, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Besonders hervorzuheben sind der Weyher Marktplatz mit dem Weyher Theater sowie das Weyher Freibad, die als kulturelle und sportliche Treffpunkte eine lebendige Gemeinschaft fördern. Sportbegeisterte Familien profitieren zudem von nahegelegenen Sportplätzen und Fitnessangeboten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie den Bahnhof Kirchweyhe gewährleistet, was den Alltag für Pendler und Familien gleichermaßen erleichtert.

Diese harmonische Verbindung aus sicherer Wohnlage, umfassender Infrastruktur und naturnaher Freizeitgestaltung macht Lahausen in Weyhe zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Bildung und eine lebendige Gemeinschaft legen.

CODE DU BIEN: 26295026 - 28844 Weyhe - Lahausen

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 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: 26295026 - 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

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

www.von-poll.com