

Weyhe - Lahausen

Einfamilienhaus mit Fasssauna in zentraler Lage von Lahausen

CODE DU BIEN: 26295021



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 571 m²

CODE DU BIEN: 26295021 - 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: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26295021
Surface habitable	ca. 133 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	449.000 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, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	143.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.05.2036	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

La propriété



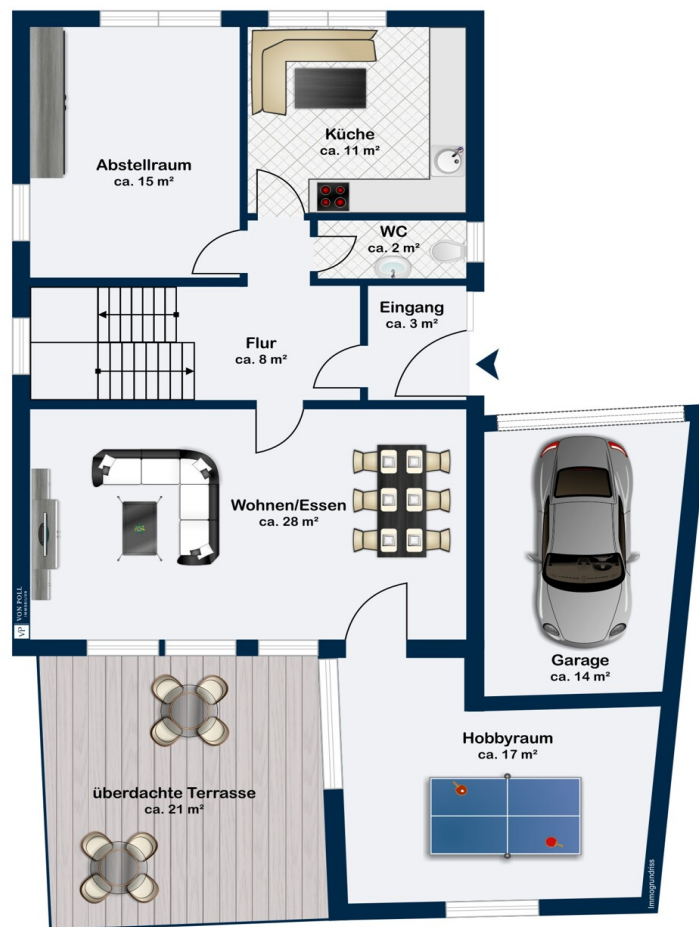
CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

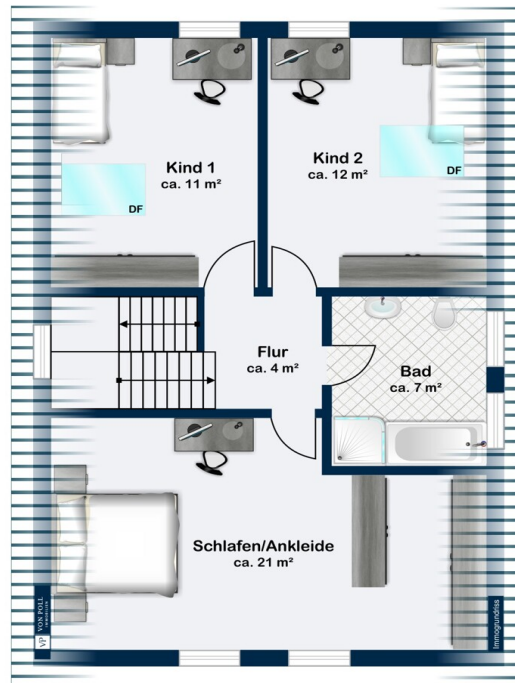
La propriété



CODE DU BIEN: 26295021 - 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: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1986 präsentiert sich als eine attraktive Immobilie mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 133 m² auf einem ca. 571 m² großen Grundstück. Die verfügbare Fläche bietet viel Spielraum zur individuellen Entfaltung sowohl für Familien als auch für Paare.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer, das Wohn- und Essbereich harmonisch kombiniert. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Der ebenfalls auf dieser Ebene liegende Hobbyraum eignet sich für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Büro, Spielzimmer oder Rückzugsort für kreative Hobbys.

Die Einbauküche wurde 2013 erneuert und ist funktional gestaltet, sodass sie den Anforderungen moderner Haushalte gerecht wird. Ein Gäste-WC, das erst 2021 saniert wurde, sowie ein Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie ein Kachelofen, der wohlige Wärme spendet. Holzfenster sowie elektrische Rollläden im Erdgeschoss ergänzen die Ausstattung.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, darunter ein Elternschlafzimmer mit Klimaanlage sowie zwei weitere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ein modernisiertes Badezimmer mit einer komfortablen Ausstattung steht ebenfalls auf dieser Etage zur Verfügung. Ein Dachboden, der als praktische Abstellfläche genutzt werden kann, rundet das Platzangebot ab.

Die überdachte Terrasse ist mit einer Markise und einer zusätzlichen Seitenmarkisen versehen. Die Außensauna in Form einer Fasssauna, die 2024 installiert wurde, schafft ein Wellnessambiente. Ein Gartenhaus und ein Spielturm für Kinder ist ebenfalls im Garten vorhanden. Ein Carport wurde zur Garage umgebaut und bietet eine Unterstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch deren ruhige Nachbarschaft aus. Der großzügige Garten ist von gepflegten Grünflächen umgeben und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien oder geselliges Beisammensein auf der Terrasse.

Mit ihren durchweg gepflegten und modernisierten Ausstattungsdetails ist diese Immobilie ein attraktives Zuhause, in dem sich zeitgemäßes Wohnen und Funktionalität hervorragend

vereinen. Wer Wert auf eine Kombination aus großzügigem Raumangebot, praktischen Extras und guten Modernisierungen legt, sollte sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen. Gerne stehen wir für weiterführende Informationen sowie einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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.

CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

Détails des commodités

- Baujahr 1986
- Wohnfläche: ca. 133 m²
- Grundstücksfläche: ca. 571 m²
- EG: Wohnzimmer, Hobbyraum, Gäste-WC, HWR, Küche
- DG: 3 Zimmer, Badezimmer
- Dachboden als Abstellfläche
- Kachelofen
- Fußbodenheizung im EG
- Holzfenster
- Elektrische Rollläden im EG
- Fassauna aus 2024
- Terrassenüberdachung mit Markise und Seitenmarkise
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Badezimmer und Einbauküche 2013 erneuert
- Gäste-WC 2021 erneuert
- Gasheizung aus 2019
- Carport wurde zur Garage umgebaut
- Gartenhaus

CODE DU BIEN: 26295021 - 28844 Weyhe - Lahausen

Tout sur l'emplacement

Weyhe, eine charmante Gemeinde südlich von Bremen, überzeugt mit ihrer familienfreundlichen Atmosphäre und einer sicheren Wohnstruktur. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die hervorragende Anbindung an Bremen und überregionale Verkehrswege machen den Alltag besonders komfortabel. Die Nähe zum Flughafen und die umfassende Versorgung im Bildungs- und Gesundheitsbereich schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Gleichzeitig bietet der Immobilienmarkt ein solides Wachstumspotenzial und langfristige Perspektiven.

Der Ortsteil Lahausen ergänzt dieses Bild als besonders familienfreundliche Wohnlage. Ruhige Ein- und Zweifamilienhäuser, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft prägen das Ortsbild. Dank der guten Verkehrsanbindung über Straßen, Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr lassen sich Beruf und Familie optimal miteinander verbinden. So vereint Lahausen naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt.

Besonders attraktiv ist das Bildungsangebot: Die Grundschule Lahausen ist in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar, Kindergärten und weiterführende Schulen liegen ebenfalls in kurzer Entfernung. Auch die medizinische Versorgung mit Kinderärzten, Zahnärzten und Apotheken ist hervorragend. Spielplätze, Sportanlagen und Parks befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie. Das Weyher Theater sowie Cafés und Restaurants sorgen zusätzlich für kulturelle und kulinarische Abwechslung. Die Bushaltestelle „Lahausen, Schule“ ist nur eine Minute entfernt und gewährleistet eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Lahausen zu einem idealen Wohnort für Familien. Hier finden Sie ein Umfeld, das Geborgenheit, Lebensqualität und beste Voraussetzungen für eine gemeinsame Zukunft bietet.

CODE DU BIEN: 26295021 - 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 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: 26295021 - 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