

Weyhe – Lahausen

Helle Doppelhaushälfte mit Sonnenterrasse und Wohlfühlextras

????????? ??????????: 25295045



www.von-poll.com

???? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 124 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 404 m²

??????? ????????: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25295045
????????????	ca. 124 m²
?????????	4
?????????	1
????? ?????????????	2012
?????? ?????????????	1 x ???????

????? ???????	429.000 EUR
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	????????
???????????????????? ??????	ca. 24 m²
????????	?????????, WC ????????????

???????? ??????????: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	49.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	10.08.2035	?????????? ?????????????? ??????????	A
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2012

???????? ??: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

?? ???????



???????? ??????????: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

?? ????????



???????? ?????: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

?? ???????



??????? ?????????: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

?? ????????



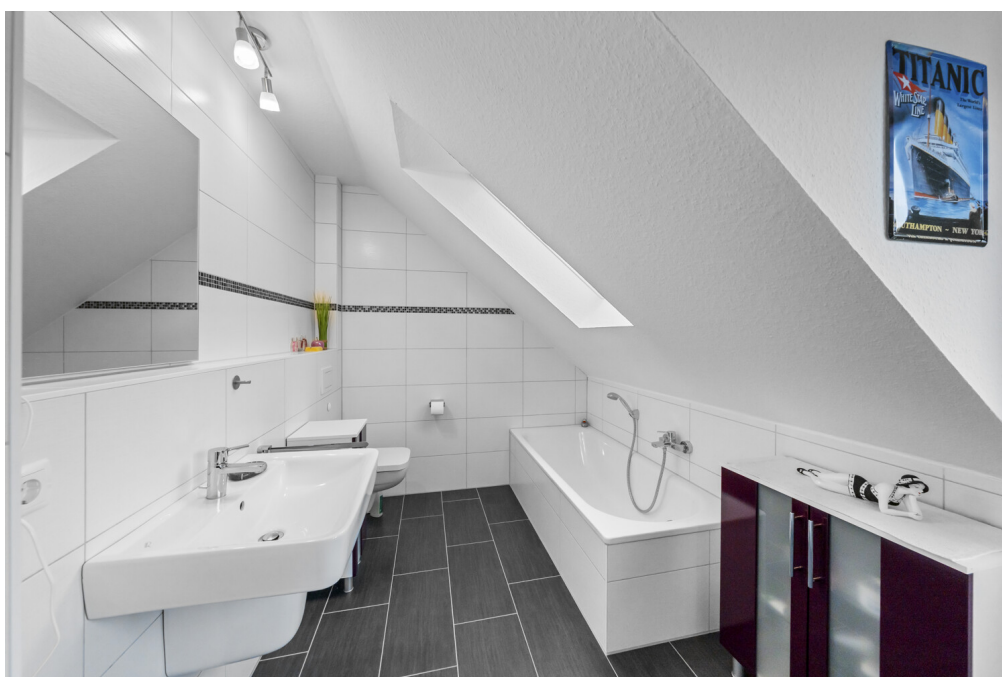
???????? ??: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

?? ???????



???????? ??: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

?? ???????



???????? ?????????: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

?? ????????



???????? ??: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

?? ???????



???????? ??: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

?? ???????



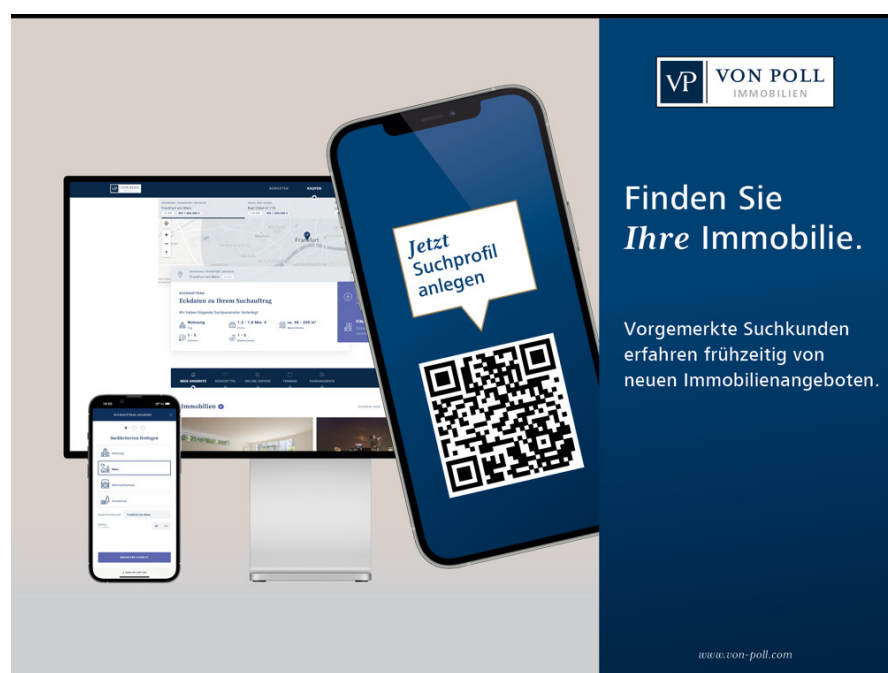
VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2012 bietet auf ca. 124 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für verschiedene Lebensmodelle – ob als Lebensmittelpunkt für Familien, Paare oder für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Das ca. 404 m² große Grundstück ist liebevoll gestaltet, pflegeleicht angelegt und bietet mit seinen geschützten Terrassen und dem grünen Gartenbereich einen idealen Rückzugsort im Freien.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine freundliche Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung. Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum des Hauses – großzügig, hell und mit direkten Zugängen zu den zwei Terrassen, darunter eine Terrasse mit Sichtschutzelementen und einer elektrisch betriebenen Markise für angenehmen Sonnenschutz. Hier genießen Sie Privatsphäre und entspannte Stunden an der frischen Luft – ob beim Kaffee am Morgen oder bei geselligen Abenden mit Familie und Freunden.

Die geschmackvoll ausgestattete Küche ist offen in den Wohnbereich integriert und macht gemeinsame Kochmomente zum festen Bestandteil des Alltags. Ein Gäste-WC, ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner und Vorräte sowie ein Abstellraum unter der Treppe ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss. Eine Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss sowie elektrische Rollläden sorgen für modernen Wohnkomfort.

Das Dachgeschoss bietet zwei flexibel nutzbare Zimmer als perfekten Rückzugsort für Familie, Gäste oder zum Arbeiten. Ergänzt wird es durch ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne und separater, bodengleicher Dusche.

Ein echtes Highlight ist der ausgebauter Dachboden: Die Galerie mit Velux Fenster, gemütlichem Wohn- oder Schlafbereich und maßgefertigtem Einbauschränk eignet sich perfekt als Homeoffice, Jugendzimmer oder Gästequartier an.

Für nachhaltige Energieeffizienz sorgt die moderne Zentralheizung in Verbindung mit umweltfreundlicher Solarthermie. Eine Garage mit angrenzendem Geräteraum bietet zusätzlichen Stauraum und schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig – praktisch und durchdacht bis ins Detail.

Dank der verkehrsgünstigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und der Bahnhof in Kirchweyhe schnell erreichbar. Die Anbindung nach Bremen macht das tägliche Pendeln angenehm und unkompliziert.

Ein Haus, das Alltag und Lebensqualität auf besonders gelungene Weise verbindet.

Der Bezug der Immobilie ist im Verlauf des ersten Quartals 2026 vorgesehen und erfolgt nach Rücksprache mit den Eigentümern. Lassen Sie sich vor Ort überzeugen – wir stehen Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

??????? ?????????: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 49.10 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe

Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0

E-Mail: weyhe@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com