

Weyhe – Leeste

# Energiatakarékos és családbarát álomotthon egyedi karakterrel

VP azonosító: 25295051



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

VÉTELÁR: 475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 193 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 700 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Áttekintés

VP azonosító	25295051
Hasznos lakótér	ca. 193 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1956
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	475.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.10.2035	Teljes energiaigény	65.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



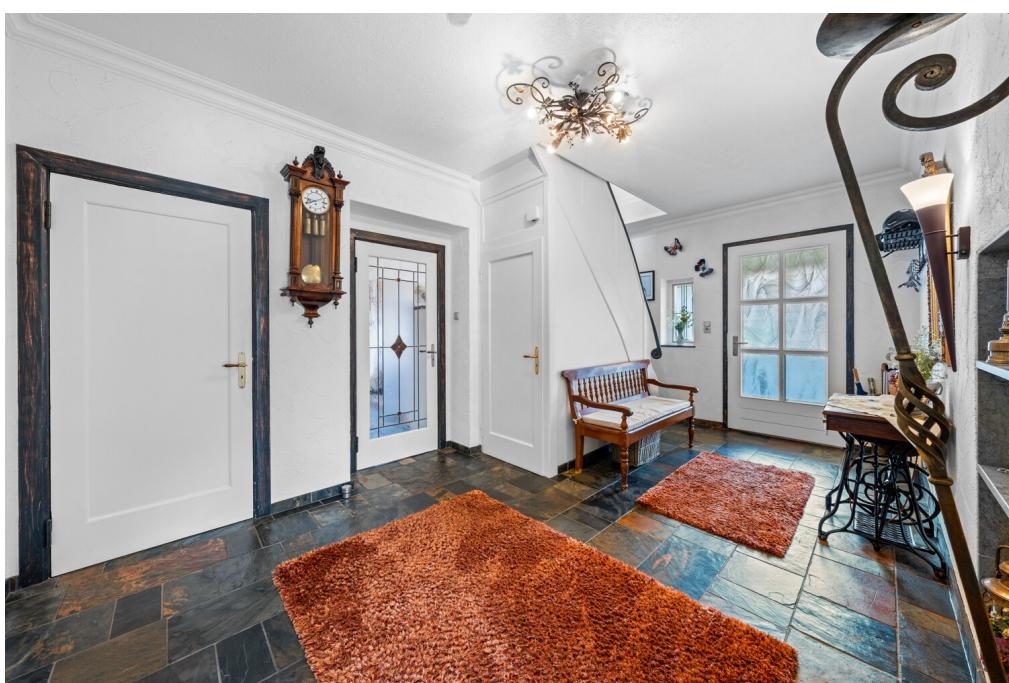
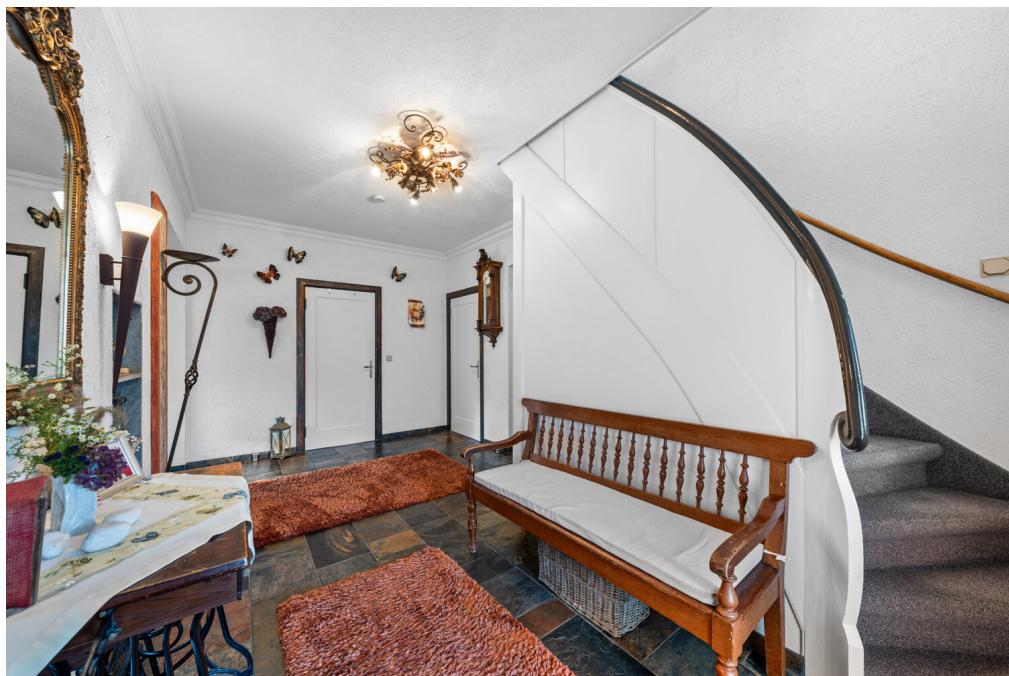
VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



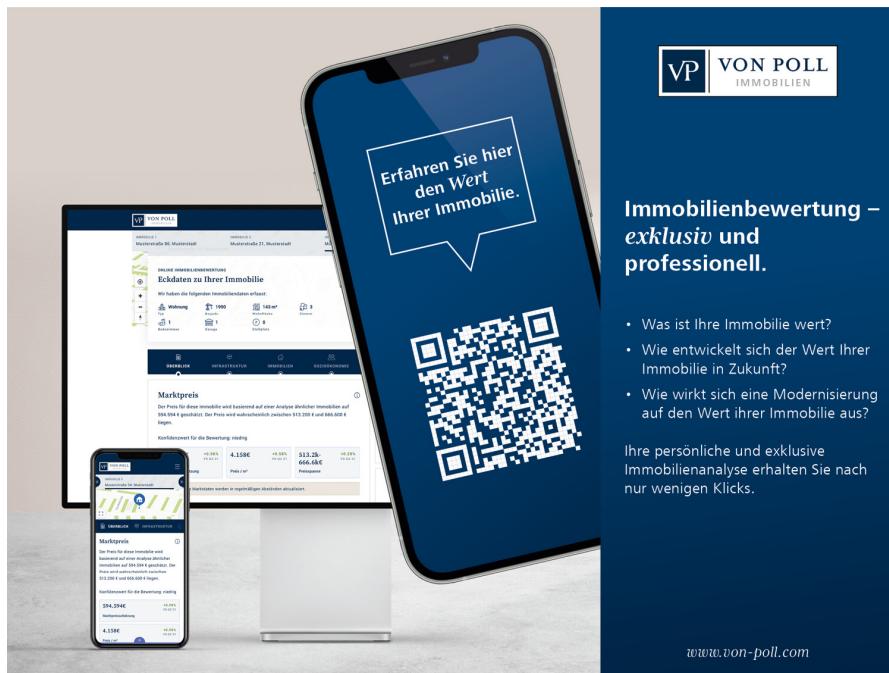
VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

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 azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

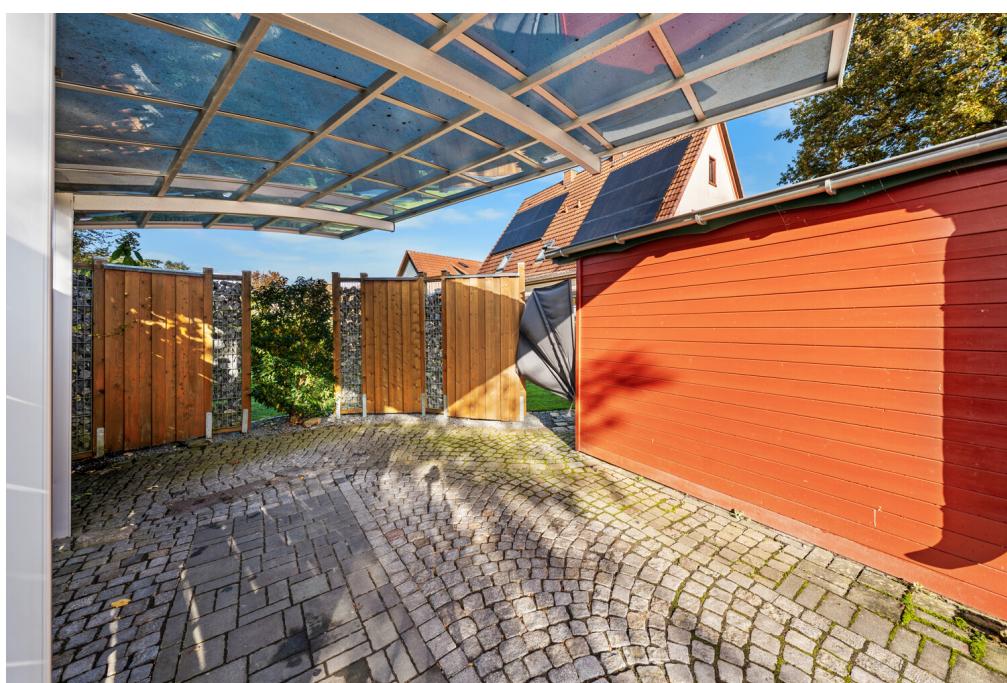
## Az ingatlan



A composite image for Von Poll Real Estate. On the left, there is a laptop displaying a real estate search interface with a map and filters. In the center, a smartphone shows a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now) and a QR code below it. On the right, a dark blue vertical panel features the Von Poll logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property) in white. Below that, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-marketed search customers are informed early about new property offers). At the bottom of the panel, the website "www.von-poll.com" is listed.

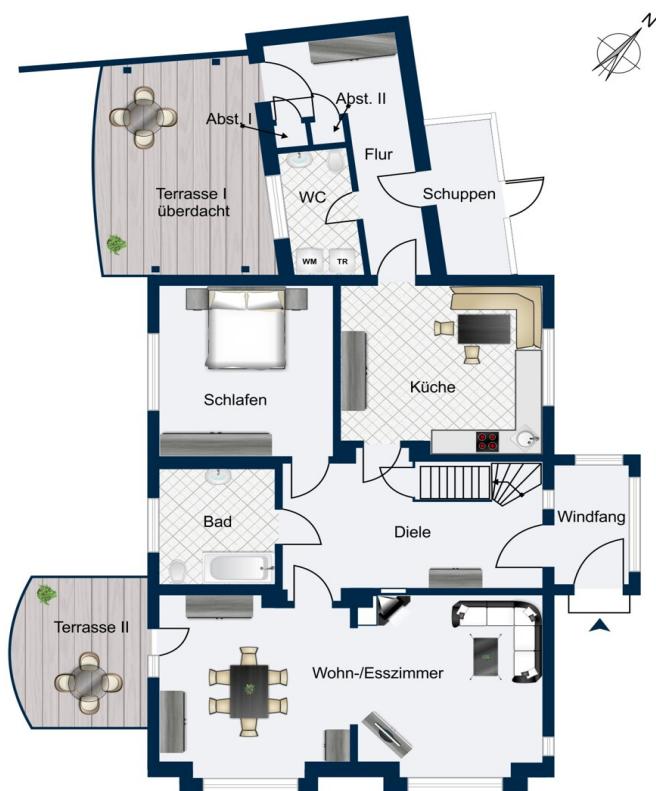
VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

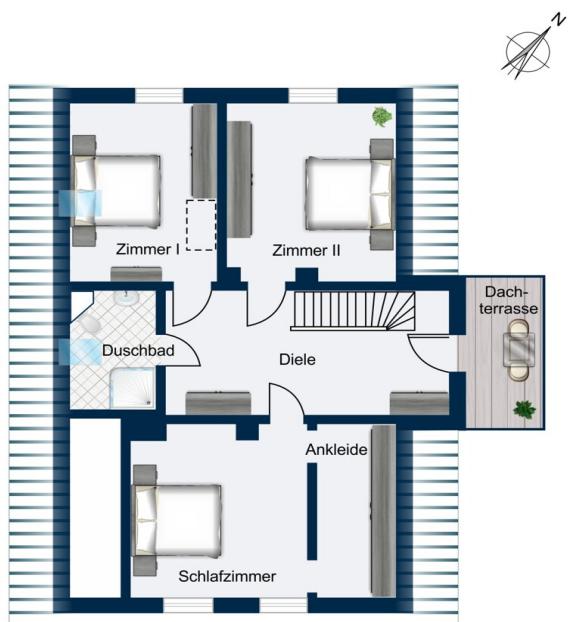
## Az ingatlan

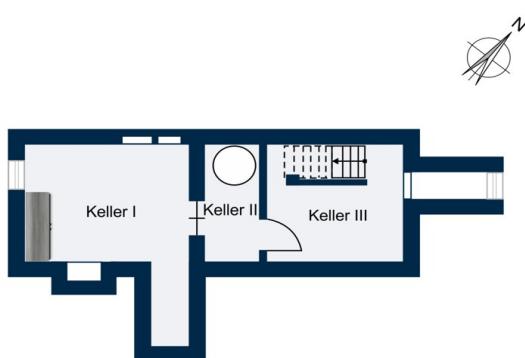


VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste**

## Az elso benyomás

Eladó egy 1956-ban épült, jól karbantartott családi ház. A folyamatos felújítások és korszerűsítések eredményeként kényelmes lakóterek jöttek létre, körülbelül 193 m<sup>2</sup> lakóterülettel és további 90 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel. A nagy, körülbelül 700 m<sup>2</sup>-es telekméretnek és a jól megtervezett alaprajznak köszönhetően változatos lehetőségek kínálkoznak párok, családok vagy a plusz térré vágyók számára. A részben alápincézett házban összesen öt szoba található, amelyek közül négy hálószobaként, gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként is használható, az igényektől és az életstílustól függoen. Ez lehetővé teszi az egyéni lakhatási koncepciókat. Két természetes fénnyel ellátott fürdoszoba és egy külön vendég-WC biztosítja a kényelmet és a minden nap kényelmet. A világos nappaliban és étkezben gyönyörű parketta és szappankó kályha fokozza a hangulatos hangulatot. A kényelmes, beépített konyha étkezével standard gépekkel van felszerelve, és a közös fozést és étkezést a családi élet középpontjává teszi. Mind a konyhában, mind a hozzá tartozó eloszobában elegáns afrikai pala padló található. Egy szinte új és hatékony levego-víz hosszívattyú 180 literes tárolótartályal kiváló energiahatékonyságot biztosít. Ezt a fenntartható energiakoncepciót tovább támogatja egy 2021-ben telepített, körülbelül 7 kWp teljesítményű fotovoltaikus rendszer és egy 10 kW-os akkumulátoros tárolórendszer, amely jelentesen csökkenti az üzemeltetési költségeket. Idén az egyik oromfalat natúr palával burkolták és szigetelték. A dupla üvegezésű ablakok részben PVC-bol, részben kiváló minőségű fából (meranti/mahagóni) készültek, és külön redonyökkel vannak felszerelve. Egyes ablakokon rovarhálók biztosítják a további kényelmet. Két terasz áll rendelkezésre a barátokkal vagy a családdal való szabadtéri pihenéshez; az egyik fedett, és kiváló védelmet nyújt a rossz időjárás ellen. Van egy kis tetoterasz is elegáns meranti terasszal és matt üvegkorláttal. Két autóbeálló és egy további parkolóhely áll rendelkezésre a jármuvek számára. A ház bejáratánál található, üvegtetős, megvilágított autóbeálló lehetővé teszi, hogy szárazon, akár esőben is bejuthasson otthonába. Különösen figyelemre méltó a telepített fali töltődoboz, amely lehetővé teszi az elektromos jármuvek töltését. A kültéri terület teret kínál a közös tevékenységekhez és a pihenéshez. A házhoz közvetlenül kapcsolódó fészer mellett a tágas kerti ház extra tárolóhelyet, valamint hobbi és szabadidős tevékenységek számára is helyet biztosít. Egy alkalmazásvezérelt kerti öntözorendszer, csatlakoztatott talajvízszivattyúval és számos vízcsappal a kertben jelentosen leegyszerűsíti a kert karbantartását. Egy modern robotfunyíró gondoskodik a funyírásról. A családi ház optikai hálózatra van csatlakoztatva, így gyors és stabil internetet kínál minden napi és szakmai igényéhez. Az ingatlan összes jellemzőjének részletes áttekintéséért kérjük, tekintse meg a különálló ingatlanleírást. Az ingatlan összesen öt lakóegységből áll egyetlen telken, és a német

társasházi törvény (WEG) szerint van felosztva. A megadott, körülbelül 700 m<sup>2</sup>-es telekméret nem felel meg a tényleges részesedésnek, de nagyjából megfelel a rendelkezésre álló területnek. Az átadás 2026 tavaszára van ütemezve, a tulajdonosokkal való konzultációt követően. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk személyes megtekintési idopontot, és várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Részletes felszereltség

- L/W-Wärmepumpe mit 180 L Speicher | 2023
- PV-Anlage mit ca. 7 kWp (Glasmodule) und 10 kW Speicher | 2021
- Eine Giebelseite wurde mit Naturschiefer neu verkleidet und isoliert | 2025
- Specksteinofen mit Bestandsschutz
- Teilkeller (ca. 1/3)
- Holzbalkendecke
- Fenster: teilweise Kunststoff, teilweise Holz (Meranti/Mahagoni)
- Außenrollläden (teilweise elektrisch)
- Insektenspannrahmen an vereinzelten Fenstern
- Afrikanischer Buntschiefer in der Küche und Diele
- Parkettboden im Wohn-/Esszimmer
- Komfortable Einbauküche mit Essbereich
- Zwei Tageslichtbäder und ein WC
- Zwei Terrassen (eine davon überdacht)
- Hauptschlafzimmer mit großzügigem Einbaukleiderschrank
- Dachterrasse mit Meranti-Boden
- Glasüberstand im Eingangsbereich
- Zwei Carports (vor dem Haus mit Glasdach und integrierter Beleuchtung)
- Ein weiterer Stellplatz
- Wallbox
- Großzügiges Gartenhaus
- Direkt am Haus angrenzender Schuppen
- App-gesteuerte Gartenbewässerung
- Grundwasserpumpe mit diversen Zapfsäulen
- Mähroboter
- Glasfaseranschluss

**VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste**

## Minden a helyszínrol

Der Weyher Ortsteil Leeste präsentiert sich als besonders begehrte Wohnlage und schafft durch seine Nähe zu Bremen sowie eine gute Verkehrsanbindung ideale Voraussetzungen für Berufstätige und Familien. Die Gemeinde garantiert durch ihre hervorragende Infrastruktur mit soliden Bildungs-, Gesundheits- und Sportangeboten eine hohe Wohnqualität. Exemplarisch für die zukunftsorientierte Ausrichtung des Ortskerns sind die rasante Stadtentwicklung rund um den Henry-Wetjen-Platz und die Neustrukturierung des Leisterplatzes mit seinen zukünftigen Angeboten in den Bereichen Wohnen, Bildung, Einkaufen, Sport, Freizeit und Gastronomie. Neben dem Auto und der Bahn wird die Straßenbahn eine weitere Option zur Erreichung der Bremer Innenstadt bieten. Der Ausbau der Linie 8 ist ein weiterer Meilenstein, der für eine nachhaltige Wertentwicklung steht und höchste Lebensqualität bietet.

Die Umgebung der Immobilie bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag komfortabler gestalten. Im Ortskern gewährleisten zahlreiche Fachärzte und Apotheken eine gute medizinische Versorgung. Eine nahegelegene Bushaltestelle garantiert eine unkomplizierte Anbindung an Bremen und Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, ALDI und Famila sind ebenfalls in nur wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung im Alltag. Sportbegeisterte sind in den örtlichen Sportvereinen oder Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten ist das Weyher Freibad ein idealer Ort zur Erholung. Das Weyher Theater ist über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und bietet ein unterhaltsames Kulturprogramm.

Weyhe verbindet auf besondere Art und Weise Ruhe, Eleganz und urbane Lebensqualität. Damit ist es der ideale Wohnort für Familien, die ein behagliches und sicheres Zuhause mit exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten suchen.

**VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 65.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25295051 - 28844 Weyhe – Leeste

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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