

Weyhe - Leeste

# Lichtdurchfluteter Atriumbungalow mit Wärmepumpe und großzügigem Garten

VP azonosító: 26295022



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

VÉTELÁR: 375.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 642 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Áttekintés

VP azonosító	26295022	Vételár	375.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 133 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1974	Modernizálás / felújítás	2025
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	24.02.2036
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

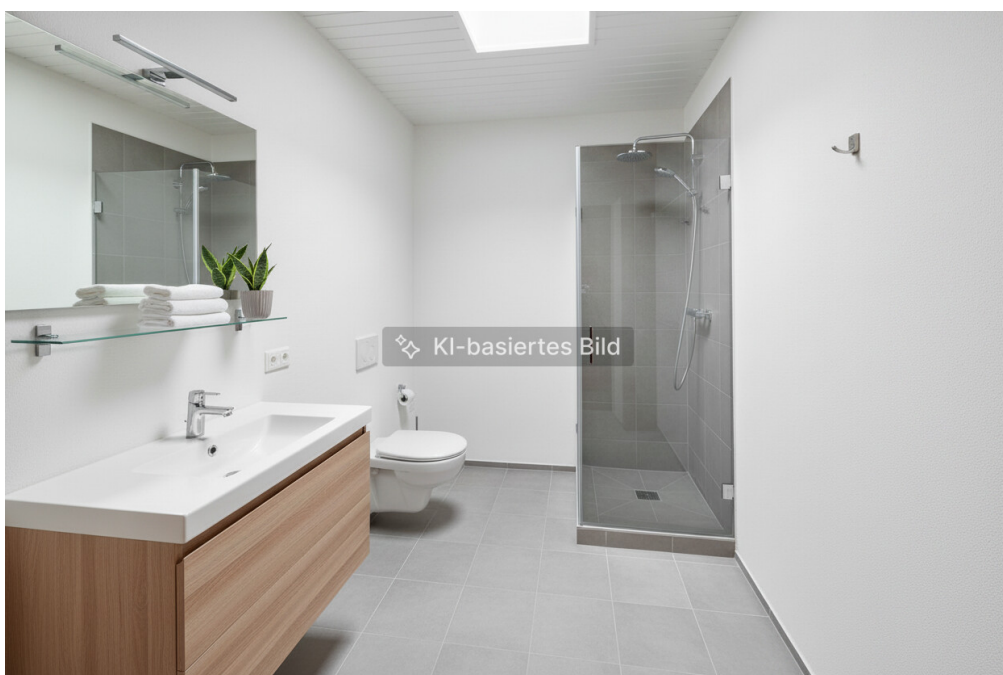
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Az ingatlan



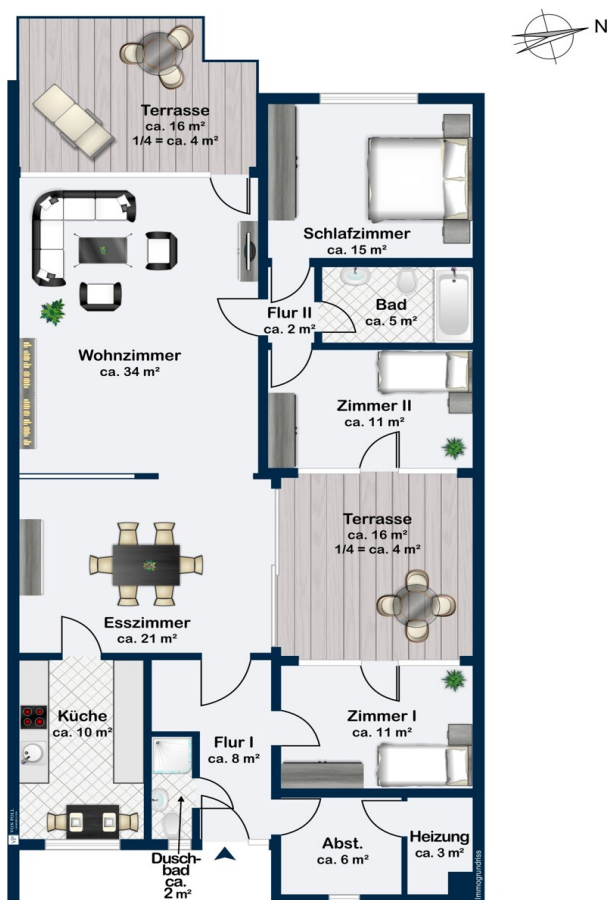
VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26295022 - 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: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste**

## **Az elso benyomás**

Dieser gepflegte Flachdachbungalow mit Atrium aus dem Jahr 1974 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, die besondere Architektur und ein angenehmes Wohnambiente auf einer Ebene. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> und vereint zeitlosen Charme mit bereits erfolgten Modernisierungen.

Das Herzstück des Hauses bildet das geschützte Atrium, das für eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre sorgt und den Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbindet. Bodentiefe Fenster bringen viel Helligkeit in die Wohnräume. Ein Teil der Fenster wurde bereits erneuert und trägt zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei.

Das großzügige Wohnzimmer ist halboffen zum Essbereich gestaltet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Drei weitere Zimmer stehen als Schlaf-, Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer zur Verfügung. Der Bungalow bietet somit viele flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude wurde in solider zweischaliger Massivbauweise errichtet. Das Flachdach ist als belüftete Holzbalkenkonstruktion ausgeführt und verfügt über eine Wärmedämmung aus Mineralwolle sowie eine Abdichtung mit PVC-Dichtungsbahnen und einer Bekiesung.

Für eine moderne und energieeffiziente Wärmeversorgung sorgt eine im Jahr 2025 installierte Wärmepumpe, welche auch per App gesteuert werden kann. Die Warmwasserversorgung wird durch eine Zirkulationspumpe mit Zeitschaltuhr gesichert, sodass jederzeit schnell warmes Wasser zur Verfügung steht und gleichzeitig Energie eingespart werden kann.

Der großzügige Garten ist üppig und vielfältig bepflanzt und vermittelt eine natürliche, gepflegte Atmosphäre. Unterschiedliche Pflanzen sorgen für ein abwechslungsreiches Gesamtbild. Durch die geschickte Gestaltung entstehen sowohl sonnige als auch schattige Bereiche, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Insgesamt wirkt der Garten harmonisch, ruhig und einladend.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage auf dem Garagenhof, die einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet.

Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die das besondere Wohngefühl eines Atriumbungalows schätzen und Wert auf großzügiges Wohnen auf einer Ebene sowie eine solide Bausubstanz und moderne Haustechnik legen.

**Hier erwartet Sie ein Zuhause mit individuellem Charakter und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten in einem zeitlosen Architekturstil.**

**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.**

**VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste**

## **Részletes felszereltség**

- **Flachdachbungalow mit Atrium**
- **Grundstücksfläche ca. 642 m<sup>2</sup>**
- **Baujahr 1974**
- **Zweischaliges Mauerwerk**
- **Wohnfläche ca. 133 m<sup>2</sup>**
- **Flachdach Holzbalkenlage mit PVC-Dichtungsbahnen, bekiest, Wärmedämmung mit Mineralwolle, belüftet**
- **Fenster teilweise erneuert**
- **Wärmepumpe aus dem Jahr 2025 (kann per App gesteuert werden)**
- **Zirkulationspumpe für das Warmwasser (mit Zeitschaltuhr)**
- **Garage auf dem Garagenhof**

**VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste**

## Minden a helyszínrol

Der Weyher Ortsteil Leeste besticht als exklusiver Wohnstandort durch das harmonische Zusammenspiel von naturnaher Idylle und erstklassiger Anbindung an die Bremer Innenstadt. Die Gemeinde vereint eine hervorragende Infrastruktur mit einem anspruchsvollen Lebensstil. Exemplarisch für eine zukunftsorientierte Ausrichtung des Ortskerns sind die rasante Stadtentwicklung rund um den Henry-Wetjen-Platz sowie die Neustrukturierung des Leisterplatzes mit seinen zukünftigen Angeboten in den Bereichen Wohnen, Bildung, Einkaufen, Sport, Freizeit und Gastronomie. Neben dem Auto und der Bahn bietet die Straßenbahn zukünftig eine weitere Option zur Erreichung der Bremer Innenstadt. Der Ausbau der Linie 8 stellt einen weiteren Meilenstein dar, der für eine nachhaltige Wertentwicklung steht und höchste Lebensqualität bietet.

Leeste präsentiert sich als besonders begehrte Wohnlage innerhalb Weyhes, geprägt von einer eleganten Wohnstruktur, einer sicheren und familienfreundlichen Atmosphäre sowie kurzen Wegen zu sämtlichen Bildungseinrichtungen. Die Nähe zur Stadt Bremen macht ihn zu einem bevorzugten Wohnort für Menschen mit gehobenem Anspruch, die Privatsphäre und gleichzeitig eine erstklassige Infrastruktur in einer ruhigen und dennoch lebendigen Nachbarschaft schätzen, ideal für anspruchsvolle Immobilienkäufer, die Wert auf ein gehobenes Wohnambiente legen.

Die unmittelbare Umgebung der Immobilie bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag komfortabel gestalten. Eine Vielzahl von Fachärzten und Apotheken gewährleistet eine gute medizinische Versorgung in wenigen Gehminuten. Eine nahegelegene Bushaltestelle garantiert eine unkomplizierte Anbindung an Bremen und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Famila sind ebenfalls bequem erreichbar und ermöglichen eine gute Versorgung im Alltag. Sportbegeisterte sind in den örtlichen Sportvereinen oder Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten bietet das Weyher Freibad einen idealen Ort zur Erholung. Das Weyher Theater ist währenddessen über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und bietet ein unterhaltsames Kulturprogramm.

Leeste bietet eine unvergleichliche Kombination aus Ruhe, Eleganz und urbaner Lebensqualität und ist damit der perfekte Ort für anspruchsvolle Menschen, die Wert auf Exklusivität, Kultur und ein stilvolles Umfeld legen. Hier finden Sie ein zukunftsicheres Zuhause, das Ruhe und Geborgenheit mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen vereint.

**VP azonosító: 26295022 - 28844 Weyhe - Leeste**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26295022 - 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 felelősségkizárásához*

---

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