

Weyhe – Lahausen

Luminosa casa bifamiliare con terrazza solarium e comfort extra

Codice oggetto: 25295045



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 404 m²

Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25295045
Superficie netta	ca. 124 m ²
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 24 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	49.10 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	10.08.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

La proprietà



Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

La proprietà



Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

La proprietà



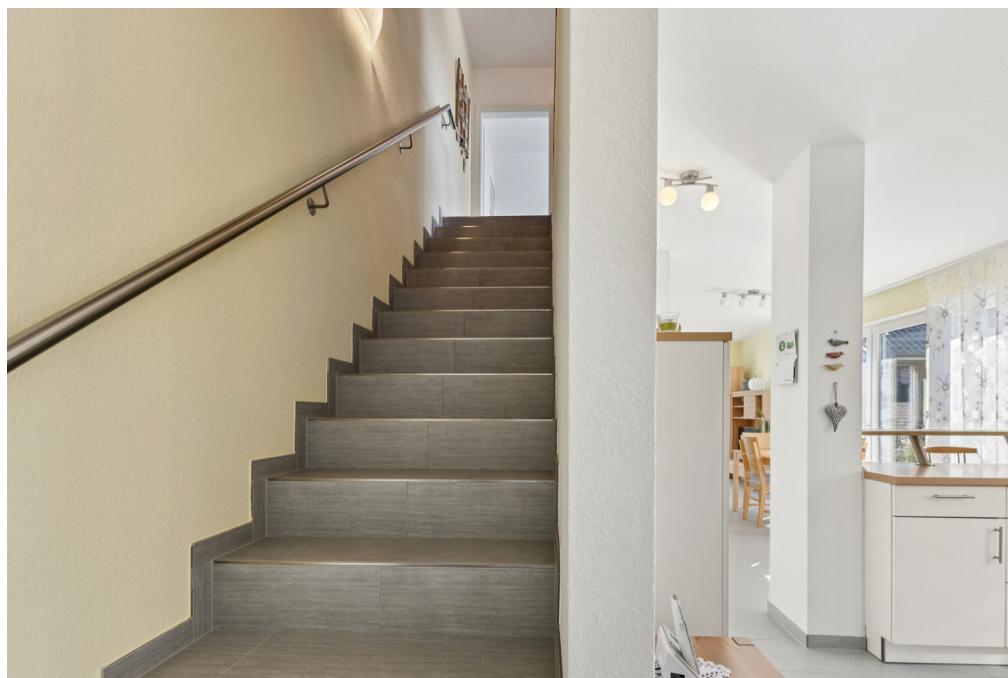
Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

La proprietà



Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

La proprietà



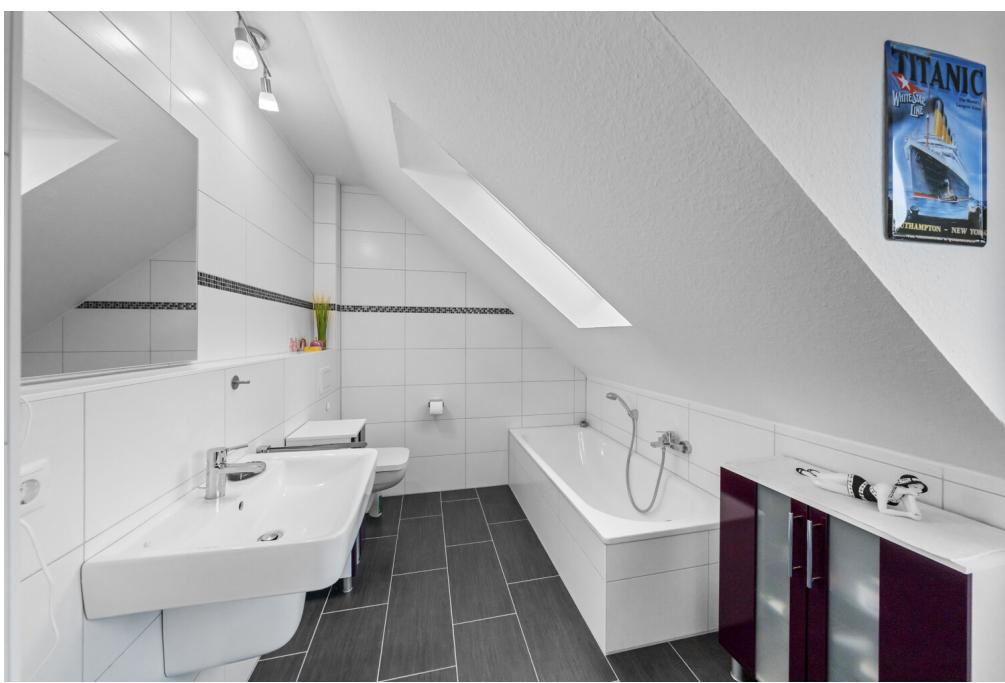
Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

La proprietà



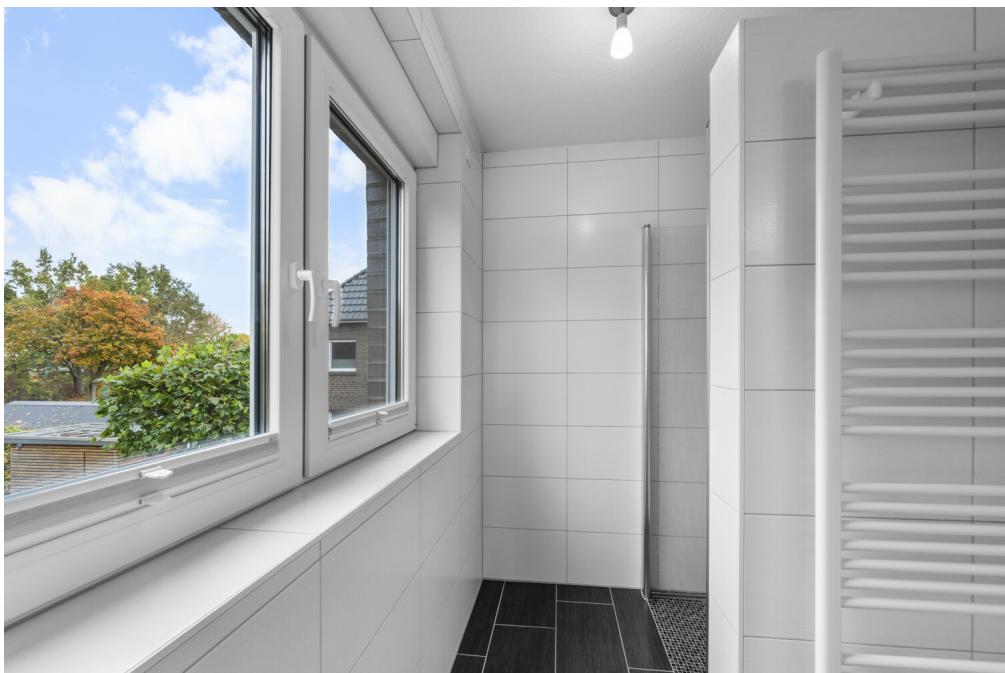
Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

La proprietà



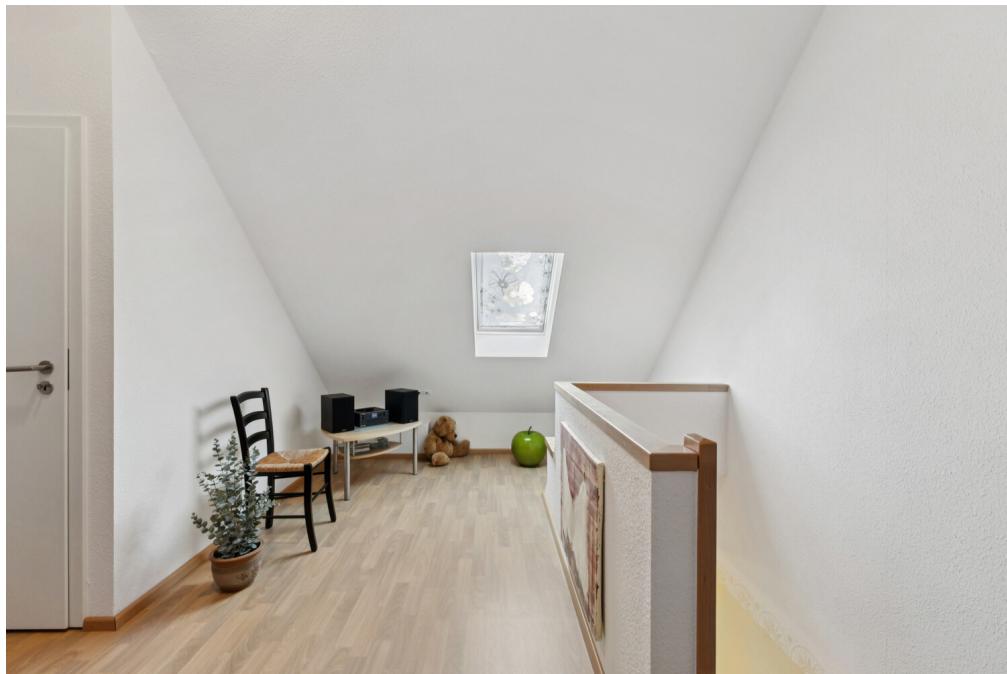
Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

La proprietà



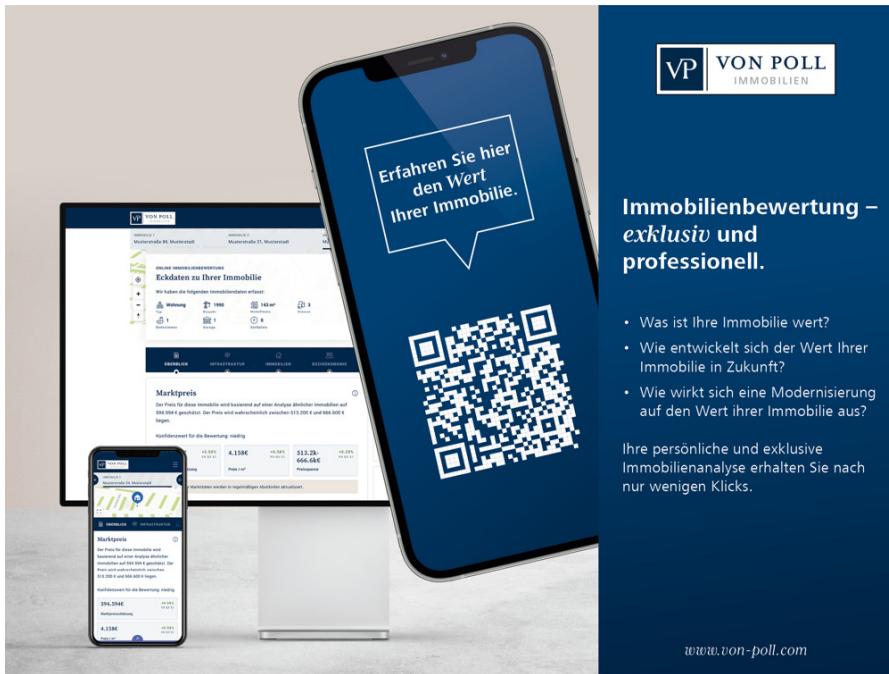
Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

La proprietà



Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

La proprietà



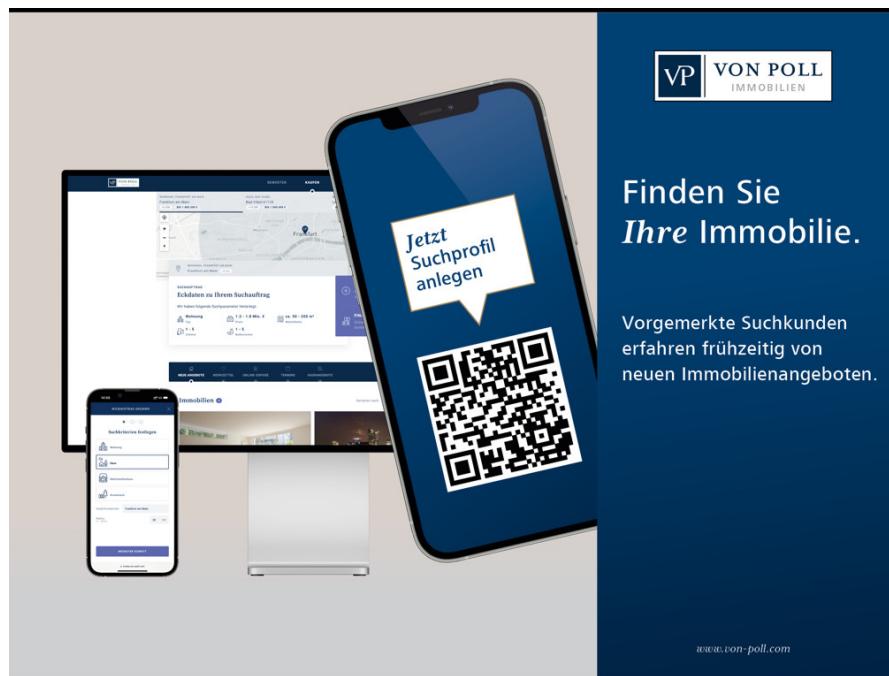
VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**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

Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 2012, offre circa 124 m² di superficie abitabile, offrendo una casa confortevole per diversi stili di vita: sia come residenza principale per famiglie, coppie o per chi desidera combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. La proprietà di circa 404 m² è curata nei minimi dettagli, facile da mantenere e, con le sue terrazze riparate e il rigoglioso giardino, offre un rifugio ideale all'aperto. All'interno, la casa colpisce per la sua atmosfera accogliente e la disposizione ben progettata. La zona giorno e pranzo costituisce il cuore della casa: spaziosa, luminosa e con accesso diretto a due terrazze, una delle quali è dotata di schermature per la privacy e di una tenda da sole elettrica per una piacevole protezione dal sole. Qui potrete godervi la privacy e ore di relax all'aperto, che si tratti di gustare il caffè del mattino o di trascorrere serate conviviali con la famiglia e gli amici. La cucina, arredata con gusto, è perfettamente integrata nella zona giorno, rendendo la cucina condivisa una parte integrante della vita quotidiana. Un bagno per gli ospiti, un ampio ripostiglio con spazio per lavatrice, asciugatrice e ripostiglio, nonché un ripostiglio sottoscala, completano la disposizione del piano terra. Il riscaldamento a pavimento sia al piano terra che al piano superiore, insieme alle tapparelle elettriche, garantisce un comfort abitativo moderno. Il piano superiore offre due stanze flessibili, perfette come rifugio per la famiglia, gli ospiti o come ufficio domestico. Dispone inoltre di un bagno moderno con luce naturale, vasca da bagno e cabina doccia separata. Un vero punto forte è la mansarda ristrutturata: la galleria con finestra Velux, un'accogliente zona giorno o notte e un armadio su misura è ideale come ufficio domestico, camera per ragazzi o alloggio per gli ospiti. Il moderno riscaldamento centralizzato combinato con l'energia solare termica ecologica garantisce un'efficienza energetica sostenibile. Un garage con ripostiglio adiacente offre ulteriore spazio di stoccaggio e protegge in modo affidabile il vostro veicolo: pratico e progettato con cura fin nei minimi dettagli. Grazie alla sua posizione strategica, negozi, scuole, attività per il tempo libero e la stazione ferroviaria di Kirchweyhe sono tutti facilmente raggiungibili. I collegamenti con Brema rendono gli spostamenti piacevoli e semplici. Una casa che coniuga perfettamente la vita quotidiana con la qualità della vita. L'immobile sarà disponibile per il primo trimestre del 2026 e avrà luogo previo accordo con i proprietari. Convincetevi di persona: saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

Ulteriori informazioni

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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25295045 - 28844 Weyhe – Lahausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe

Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0

E-Mail: weyhe@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com