

Weyhe - Jeebel bei Bremen

# Großzügiger und vielseitig nutzbarer Wohnraum in idyllischer Lage

*Codice oggetto: 26295024*



**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 313 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.030 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen**

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

**Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26295024</b>
Superficie netta	<b>ca. 313 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>9</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1948</b>
Garage/Posto auto	<b>3 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>499.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>411.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>07.07.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1948</b>

Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



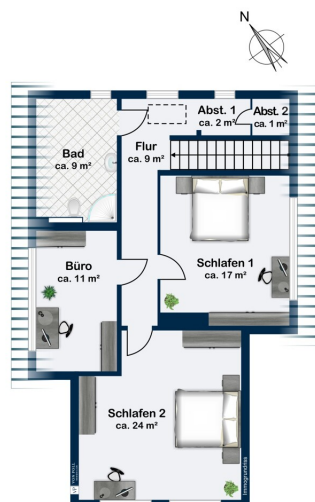
Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen**

## Una prima impressione

Diese vielseitig nutzbare Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 313 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 1.030 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Sie eignet sich perfekt für das Mehrgenerationenwohnen oder für eine Selbstnutzung in Verbindung mit Vermietung. Sie verbindet flexibles Wohnen mit tollen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Hauptgebäude wurde 1948 errichtet und 1963 erweitert. Der Anbau aus dem Jahr 1975 schafft zusätzliche nutzbare Fläche und separate Wohnmöglichkeiten. Zwei separate Hauseingänge und zwei Zufahrten bieten optimale Bedingungen für Familien und Gäste.

Das Haupthaus verteilt sich auf ca. 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, eine Küche, ein Bad, eine Diele, ein Gäste-WC und ein Kaminzimmer. Sowohl das Kaminzimmer als auch das Wohnzimmer öffnen sich zum großzügigen, überdachten Terrassenbereich in U-Form. Das großzügig gestaltete Esszimmer bietet genug Raum für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die Terrasse ist mit einer Fläche von ca. 38 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich groß und lädt somit zu Grillfesten im Garten ein. Sie ist mit einer Holzkonstruktion mit Oberlichtern überdacht und bietet somit ausreichenden Schutz bei guter Belichtung. Im Dachgeschoss des Haupthauses befinden sich ein großes Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer. Ein Teilkeller bietet praktische Abstellmöglichkeiten und beherbergt die Heizungsanlage. Im Erdgeschoss ist die Immobilie mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die Wohneinheit im Anbau ist aktuell vermietet. Sie verfügt über rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen Flur und einen großzügigen Südbalkon verteilen. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich noch ein Gäste-WC und ein Wasch-/Trockenraum, welcher weiter Abstellfläche bietet. Das modernisierte Badezimmer ist mit großformatigen Fliesen und einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Fläche für einen Wohn- und einen Essbereich. Durch die großzügige Fensterfront gelangt man auf den Südbalkon, von dem aus man einen herrlichen Blick ins Grüne hat. Der Balkon ist außerdem vom Schlafzimmer aus zugänglich. Elektrische Rollläden sorgen für zuverlässige Abdunklung und erhöhen somit den Komfort.

Der Außenbereich überzeugt durch einen gepflegten Garten, ein Gartenhaus und einen harmonischen Übergang von den Terrassen zur Grünfläche. Die liebevoll gestalteten Gartenflächen verfügen über größere Bäume und zahlreiche Büsche, die für zusätzlichen Sichtschutz und eine grüne Atmosphäre sorgen.

**Die Immobilie verfügt über eine Werkstatt und somit ideale Voraussetzungen für handwerkliche oder gewerbliche Tätigkeiten bietet. Ergänzt wird das Angebot durch zusätzliche Abstellflächen sowie einen Trockenraum.**

**Für Ihre Fahrzeuge stehen drei Garagen zur Verfügung: eine Einzelgarage und eine Doppelgarage, von der eine mit elektrischem Tor und Grube ausgestattet ist. Die großzügige, gepflasterten Auffahrten, die von schön gewachsenen Bäumen gesäumt sind, erleichtern die Zufahrt.**

**Die Ausstattung der Immobilie entspricht einer guten Standardqualität. Im Hauptgebäude sorgt eine Ölheizung aus dem Jahr 1985 für Wärme, im Anbau stammt die Ölheizung aus dem Jahr 2004.**

**Zusammengefasst bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für das Mehrgenerationenwohnen mit eigener Einliegerwohnung und separatem Zugang sowie vielfältigen Nutzungs- und Wohnmöglichkeiten in einem gepflegten Umfeld.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten vor Ort.**

**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.**

**Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen**

## **Dettagli dei servizi**

- Baujahr Hauptgebäude 1948, Erweiterung 1963
  - Baujahr Anbau 1975
  - 3 Garagen, 1 davon mit elektrischem Tor und Grube
  - Ölheizung Hauptgebäude Baujahr 1985
  - Ölheizung Anbau Baujahr 2004
  - Wohnfläche Hauptgebäude ca. 213 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche Anbau (sep. Wohneinheit) ca. 100 m<sup>2</sup>
  - Sep. Wohneinheit: 3 Zimmer, erneuertes Badezimmer, Küche, Südbalkon, Gäste-WC, Waschmaschinen/Trockenraum
  - Haupthaus EG: 2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Kaminzimmer
  - Haupthaus DG: 3 Zimmer, Bad
  - Elektrische Rollläden im Erdgeschoss des Haupthauses und in der Wohnung des Anbaus
  - Große überdachte Terrasse in U-Form, zugänglich vom Flur, Kaminzimmer und Wohnzimmer
  - Gepflegter Garten mit schöner Begrünung
  - Gartenhaus
  - Werkstatt
  - Zusätzliche Abstellfläche, sowie ein Trockenraum neben den Tankräumen
  - Grundstücksfläche ca. 1.033 m<sup>2</sup>
  - 2 Auffahrten
  - 2 Hauseingänge
- Energieausweisdaten Anbau: Energiebedarfsausweis  
Wesentliche Energieträger: ÖL  
Energieverbrauch: 178,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: F  
Gültig bis: 17.03.2029  
Baujahr (gemäß Energieausweis): 1975  
Heizungsart: Zentralheizung

**Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen**

## **Tutto sulla posizione**

Weyhe präsentiert sich als eine lebenswerte, familienfreundliche Gemeinde südlich von Bremen, die mit ihrer stabilen Bevölkerungsstruktur und einer ausgewogenen Altersverteilung ein ideales Umfeld für Familien schafft. Die hervorragende Anbindung an Bremen über Bahn und Autobahn ermöglicht nicht nur eine komfortable Pendlerlage, sondern sichert auch eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum in einem moderaten Preissegment. Die ruhige Atmosphäre und die solide Infrastruktur mit Bildungs- und Gesundheitsangeboten in der Nähe unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts für Familien, die Wert auf Sicherheit und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.

Der Ortsteil Jeebel besticht durch seinen ländlich geprägten, naturnahen Charakter und bietet Familien ein ruhiges, sicheres Zuhause inmitten grüner Felder und Wälder. Trotz der ruhigen Lage ist Jeebel durch die nahe Landesstraße L334 gut an Bremen angebunden, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert. Hier finden Familien den idealen Rückzugsort, der Geborgenheit und Raum für gemeinsames Wachstum bietet.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Bildungsangebote zum Entdecken und Lernen ein: Der Waldkindergarten „Waschbärenbande“ ist nur etwa neun Minuten zu Fuß entfernt und fördert spielerisches Lernen in der Natur. Die Grundschule Lahausen erreichen Sie in rund 3 Minuten mit dem Auto, während weiterführende Schulen wie die Kooperative Gesamtschule Kirchweyhe in etwa 7 Minuten erreichbar sind. Für die medizinische Versorgung stehen renommierte Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in rund 10 Minuten Entfernung zur Verfügung. Die Nähe zu mehreren Spielplätzen und Sportanlagen, darunter ein Spielplatz in nur drei Gehminuten und verschiedene Sportvereine in der Umgebung, bietet Kindern und Jugendlichen zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Familien schätzen zudem die schnell erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten wie den Netto Marken-Discount in etwa 3 Minuten, die den Alltag komfortabel gestalten.

Diese harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen, sicherer Umgebung und guter Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen und Gesundheitsangeboten macht Jeebel zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete Kindheit und eine lebenswerte Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

**Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26295024 - 28844 Weyhe - Jeebel bei Bremen**

## **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](mailto:weyhe@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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