

Weyhe - Leeste

# Modern und energieeffizient | Wohnraum in familienfreundlicher Lage mit Pool und Klimaanlage

Número da propriedade: 26295002



PREÇO DE COMPRA: 799.000 EUR • ÁREA: ca. 182 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 545 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## Numa vista geral

Número da propriedade	26295002	Preço de compra	799.000 EUR
Área	ca. 182 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Móveis	Piscina
Quartos	4		
Casas de banho	2		
Ano de construção	2023		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	18.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	30.01.2036	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



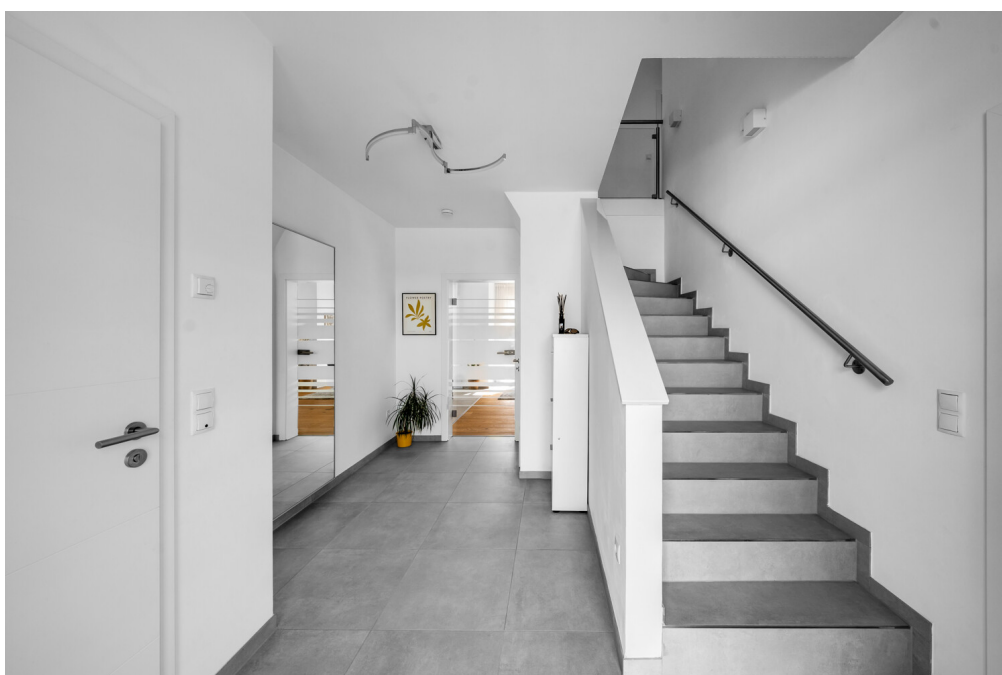
Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



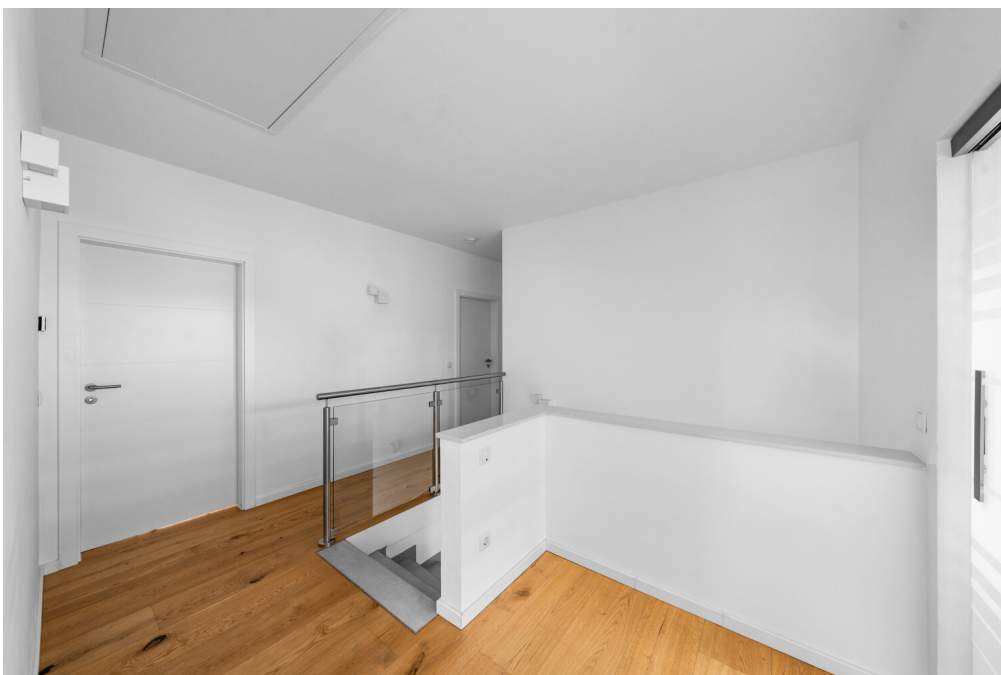
Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## O imóvel



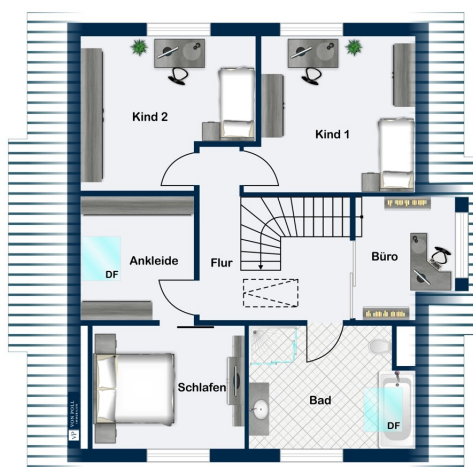
Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

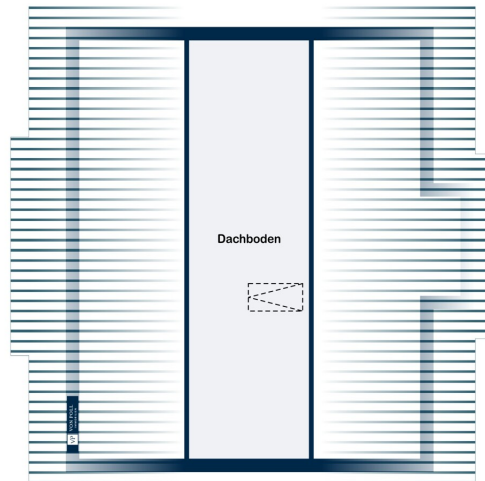
## O imóvel



Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste**

## Uma primeira impressão

Willkommen in diesem hochwertig erbauten KfW-Effizienzhaus 55, das modernen Wohnkomfort mit exklusiver Ausstattung vereint. Die Immobilie wurde erst 2023 in herrlicher Wohnlage fertiggestellt, erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> auf einem ca. 545 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Platz für die Familie.

Die Immobilie verfügt über sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei voll ausgestattete Bäder. Die exklusive Ausstattung zeigt sich in vielen Details und Technologien, die nicht nur Komfort, sondern auch ein durchdachtes Energiekonzept umfassen. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit WP-Zähler wird durch eine PV-Anlage mit Solarbatterie unterstützt. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Wohnklima. Ergänzt wird dies durch eine Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer sowie durch eine Lüftungsanlage, die zur ständigen Frischluftzufuhr beiträgt.

Alle Fenster sind aus Kunststoff mit Dreifachverglasung. Im Wohn- und Essbereich (EG) sowie im Bad und im Büro (DG) sind Raffstores mit Wind- und Sonnenwächter verbaut. Die übrigen Fenster verfügen über elektrische Aluminium-Rollläden bzw. Solarbeschattung an den Dachfenstern. Die Haustür ist eine Sicherheitstür aus Aluminium mit zwei Seitenglasteilen.

Auch im Innenbereich überzeugt das Haus durch eine gehobene Ausstattung: In den Wohn- und Schlafräumen befindet sich ein edler Holzboden aus Eiche, in der Küche und im Badezimmer wurden hingegen großformatige italienische Designerfliesen verlegt. Die Decken sind mit Malervlies versehen und die Wände sind hochwertig verputzt.

Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz und Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten. Die edle Nolte-Küche mit Kochinsel ist mit exklusiven Markengeräten ausgestattet.

Das Hauptbad verfügt unter anderem über eine Badewanne, ein Raindance-Duschsystem und einen LED-Badezimmerschrank. Das Gästebad ist mit selbigem Raindance Duschsystem und exklusiven Armaturen ausgestattet. Das Hauptschlafzimmer besticht neben eingangs erwähnter Klimaanlage durch eine mit einem Glasschiebeelement elegant abgetrennte Ankleide. Die weiteren Zimmer im Dachgeschoss sowie das Zimmer im Erdgeschoss können je nach Bedarf und Lebenssituation als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Auch der durch ein schickes Glaselement abgetrennte Raum im Flur des Dachgeschosses eignet sich hervorragend als Arbeitszimmer.

**Ein großzügiger HWR mit Zugang zur Garage bietet neben technischen Merkmalen auch praktischen Stauraum, ebenso wie der ausgebaute Dachboden.**

**Im nach Südosten ausgerichteten Außenbereich erwarten Sie eine großzügige Terrasse mit Überdachung und LED-Beleuchtung, eine Bewässerungsanlage, ein Mähroboter sowie ein beheizter ca. 35 m<sup>3</sup> großer Pool mit eigener Wärmepumpe, Beleuchtung, Poolroboter, Pumpe und Sandfilteranlage. Die geflieste Poolumrandung grenzt an ein Terrassendeck. Für Ihre Autos steht eine großflächige geklinkerte Hofeinfahrt und eine Garage, inkl. Starkstromanschluss und Abstellraum zur Verfügung. Das eingefriedete Grundstück verfügt über ein Gartenhaus mit Stauraum für Gartengeräte und Poolzubehör. Für die Mediennutzung und das Arbeiten im Homeoffice stehen ein Glasfaser- und ein SAT-Anschluss bereit. Eine vollständige Übersicht der Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie der separaten Ausstattungsbeschreibung.**

**Die Fertigstellung von Straße, Spielplatz und Wendehammer im Wohngebiet ist noch für 2026 vorgesehen. Der verbleibende Gewährleistungsanspruch der ersten 5 Jahre wird im Notarvertrag auf die Käufer übertragen. Eine Courtage fällt für die Käufer nicht an.**

**Die Übergabe erfolgt nach Absprache mit dem Eigentümer.**

**Wenn hier Ihr neues Zuhause auf Sie wartet, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Schauen Sie auch gerne bei unserer 360°-Tour vorbei: <https://von-poll.com/tour/veyhe/zRF8>.**

**Hinweis: Einige Bilder in diesem Exposé wurden mithilfe von künstlicher Intelligenz bearbeitet.**

**Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste**

## **Detalhes do equipamento**

- KfW-Effizienzhaus 55
- Übertragung des Gewährleistungsanspruchs bis Ende 2028
- Daikin Luft-Wasser-Wärmepumpe mit WP-Zähler
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Daikin Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer
- Dezentrale Lüftungsanlage | Oxxify ECO 50
- PV-Anlage mit Full-Black-Panels | 10,96 kWp + 6 kW Solarbatterie
- Außenmauerwerk aus Porotonstein und Verblendmauerwerk
- Innenwände aus Kalksandstein (EG) und Porotonstein (DG)
- Engobierte Dachziegel
- Stahlbetondecke
- Geflieste Betontreppe mit Edelstahlhandlauf
- Vollständig gedämmter Dachboden
- LED-Spot-Außenbeleuchtung mit Zeitschaltuhr in den Kunststoffdachüberständen
- App-gesteuertes Außenkameraüberwachungssystem
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Windstabile + abdunkelnde Raffstores mit Z-Lamellen, inklusive Wind- und Sonnenwächter im Wohn- und Essbereich (EG) sowie im Bad und Büro (DG)
- Elektrische Alu-Rollläden mit Zeitschaltuhr in den restlichen Räumen
- Plissees und Insektenspannrahmen an vereinzelt Fenstern
- Großformatige Velux-Klapp-Schwingfenster (GPU SK08) mit Solarbeschattung
- Hörmann Thermo-Safe-Haustür mit zwei Seitenglasteilen
- Meister Lindura Holzboden | HD 400 Eiche ultramatt (Lackiert)
- Großformatige italienische Designerfliesen (60 cm x 60 cm - Grau)
- Malervlies an der Decke | Wände verputzt
- Nolte Neo 2023 Küche mit 5-Jahre-Geräteschutzbrief
- Miele Induktionskochfeld mit flächenbündigem Dunstabzug und Diamantfilteranlage
- Liebherr Kühl- und Gefrierkombination
- Bosch Geschirrspüler
- Siemens Backofen
- Blanco Delgado Steinspüle
- Hauptbadezimmer mit eingelassener rechteckiger Acrylbadewanne, Hansgrohe Raindance-Duschsystem, Pelipal LED-Badezimmerschrank, Villeroy & Boch Keramik-WC und Berker Unterputzradio
- Gästebadezimmer mit Hansgrohe Raindance-Duschsystem
- Komfortables Schlafzimmer mit integrierter Ankleide
- Großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Garagenzugang

- Terrassenüberdachung mit LED-Beleuchtung
- Garten mit Süd- | Ostausrichtung
- Rain Bird Bewässerungsanlage inklusive Zeitschaltuhr und Pumpe
- Mähroboter
- Pool (6,30 m x 3,20 m x 1,50 m) | GFK Sunrise inkl. eigener Wärmepumpe, Beleuchtung, Poolroboter, Poolpumpe und Sandfilteranlage
- Geflieste Poolumrandung und angrenzendes WPC-Terrassendeck
- Garage mit E-Tor, LAN- und Starkstromanschluss zur Wallboxvorbereitung sowie Abstellraum für Fahrräder
- WPC-Gartenzaun
- Gartenhaus
- Glasfaseranschluss mit LAN-Netzwerkanschlüssen in jedem Wohnraum
- TV-Satellitenanschluss
- Anstehende Fertigstellung der Straße des Wohngebiets inklusive Spielplatz und Wendehammer für das Jahr 2026 geplant

**Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26295002 - 28844 Weyhe - Leeste**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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