

Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Gepflegtes Zuhause - besonderes Wohnambiente mit idyllischem Garten in ruhiger Lage

Número da propriedade: 26295010



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 126,75 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 358 m²

Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

- 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: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Numa vista geral

Número da propriedade	26295010	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 126,75 m ²	Natureza	Casa geminada
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1992	Área útil	ca. 4 m ²
		Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	156.70 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	21.04.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

O imóvel




Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

O imóvel



Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

O imóvel



Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

O imóvel



Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

O imóvel



Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

O imóvel



Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

O imóvel



Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

O imóvel



Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

O imóvel



Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

O imóvel



Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

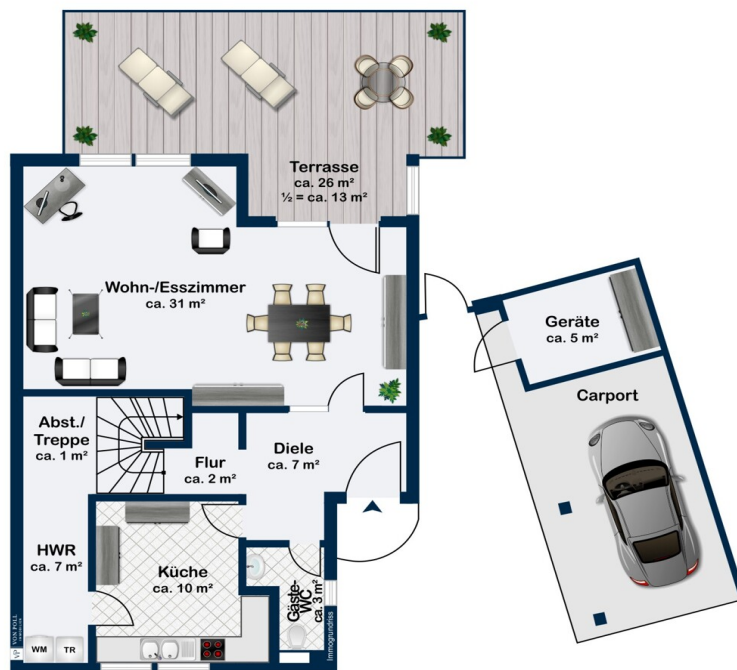
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

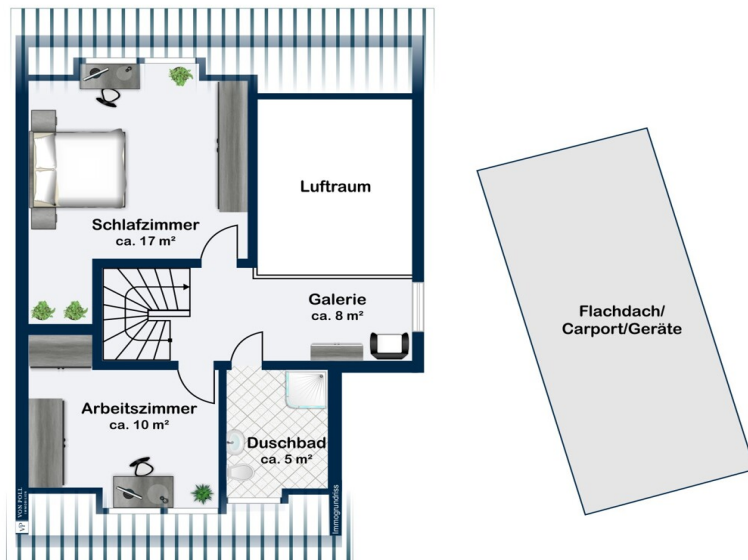
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

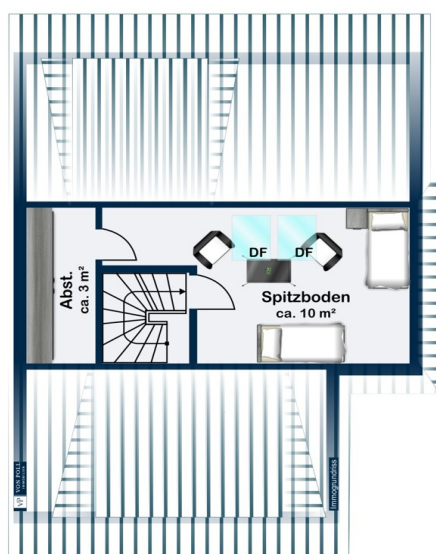
www.von-poll.com

Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

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: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Uma primeira impressão

Dieses charmante Doppelhaus aus dem Jahr 1992 verbindet Großzügigkeit, Wohnkomfort und durchdachte Architektur auf besonders gelungene Weise. Es steht auf einem ca. 358 m² großen Grundstück und bietet mit rund 126 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Raum, Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Die Kombination aus vier gut geschnittenen Zimmern, offenen Sichtachsen und liebevollen Details schafft ein Wohngefühl, das gleichermaßen einladend wie geborgen ist.

Schon beim Eintreten empfängt Sie eine einladende Diele mit praktischer Garderobennische – ein Ort des Ankommens. Von hier aus gelangen Sie in den Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Dieser geht fließend in das großzügige Wohnzimmer über, sodass ein offener Wohnbereich entsteht, der zum Verweilen und Zusammensein einlädt. Der Blick zur Galerie im Dachgeschoss verleiht dem Raum zusätzliche Weite und unterstreicht die architektonische Qualität.

Große Sprossenfenster und passende Fensterläden sorgen für viel Tageslicht und eine warme, wohnliche Ausstrahlung. Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss bieten Komfort und Sicherheit, während zwei elektrische Markisen auf der Terrasse für angenehmen Schatten sorgen.

Die angrenzende Küche überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung mit maßgefertigten Einbauschränken und Siemens-Elektrogeräten wie einem Induktionskochfeld, einem Backofen und einer Mikrowelle. Der direkt angeschlossene Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und Vorräte. Das Gäste-WC und die Bodenfliesen im Erdgeschoss wurden 2009 modernisiert. Weitere Modernisierungsmaßnahmen, darunter elektrische

Außenrollläden und eine neue Haustür, folgten 2010.

Das großzügige Raumgefühl setzt sich im Dachgeschoss fort. Die offene Galerie eignet sich ideal als Leseecke, Arbeitsplatz oder Rückzugsort. Das Schlafzimmer ist mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das im Jahr 2020 modernisierte Badezimmer präsentiert sich mit bodengleicher Dusche und modernem Waschtisch zeitgemäß und komfortabel.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Spitzboden. Er ist über eine feste Treppe erreichbar und bietet sich als Homeoffice, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort an. Zwei Veluxfenster aus dem Jahr 2025 sorgen für angenehme Lichtverhältnisse. Ein separater Abstellraum mit Heizungsanlage ergänzt diesen Bereich sinnvoll. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Der gepflegte Garten und der ansprechend gestaltete Vorgarten bieten Raum für Erholung und gesellige Stunden im Freien. Eine Grundwasserpumpe erleichtert die Pflege der Außenanlagen. Ein Carport mit angrenzendem Geräteraum schafft zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie wird derzeit von den Eigentümern selbst genutzt und steht voraussichtlich ab Sommer 2026 nach Vereinbarung zur Verfügung.

Dank ihrer gelungenen Kombination aus Großzügigkeit, durchdachter Raumaufteilung und gepflegtem Zustand bietet sie ein Zuhause mit besonderer Atmosphäre. Gerne laden wir Sie ein, sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich zu überzeugen.

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.

Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Detalhes do equipamento

- Baujahr 1992
 - Wohnfläche: ca. 126 m²
 - Nutzfläche: ca. 4,8 m² (Heizungsraum)
 - 4 Zimmer
 - Gasheizung 1992
 - Diele mit Garderobennische
 - Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Blick auf die im Dachgeschoss befindliche Galerie
 - Küche mit Einbauschränken und hochwertigen Elektrogeräten: Induktionsherd, Backofen und Mikrowelle von Siemens, Geschirrspüler von Privileg
 - Ein an die Küche angrenzender Hauswirtschaftsraum mit Abstellfläche für Waschmaschine und Trockner
 - Gäste-WC
 - Sprossenfenster mit passenden Fensterläden
 - Fenster im Wohn/Esszimmer mit elektrischen Außenrollläden
 - Helle Galerie im Dachgeschoss mit Blick ins Wohn/-Esszimmer
 - Badezimmer im Dachgeschoss mit modernem Waschtisch und bodengleicher Dusche
 - Abstellraum im ausgebauten Spitzboden (Heizung und Stellfläche)
 - Großzügiger Garten und Vorgarten
 - Zwei elektrische Markisen
 - Carport mit angrenzendem Geräteraum
 - Grundwasserpumpe
- Modernisierungen
- Küche, Gäste-WC und sämtliche Bodenfliesen in Küche, Gäste-WC und Flure (2009)
 - Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss (2010)

- Haustür (2010)
- Badezimmer im Dachgeschoss (2020)
- Zwei Veluxfenstern mit Rollläden im Spitzboden (2025)

Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend in Kirchweyhe, die besonders bei Paaren und kleinen Familien beliebt ist. Das gewachsene Wohngebiet überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft, wenig Verkehr und ein harmonisches Umfeld – ideal für entspanntes Wohnen.

Der nahegelegene Weyher Marktplatz ist schnell erreichbar und bietet zentral an einem Ort Einkaufsmöglichkeiten, Einzelhandel und Dienstleistungen. Ein Bäcker in der direkten Umgebung ergänzt das Angebot ideal.

Ein besonderes Highlight ist das Weyher Theater, das mit einem abwechslungsreichen Kulturprogramm für zusätzliche Lebensqualität sorgt.

Ärzte und Apotheken befinden sich nur wenige hundert Meter entfernt. Auch Kindergärten und Grundschulen sind gut erreichbar und machen die Lage besonders familienfreundlich.

Die Anbindung ist hervorragend: Mit der Regionalbahn erreichen Sie die Stadt Bremen in etwa 10 Minuten. Zudem ist die Autobahn A1 schnell erreichbar und bietet Pendlern eine optimale Verbindung.

Die Lage vereint ruhiges, grünes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur – naturnah, ohne dörflich abgeschieden zu sein. Insgesamt ist dies ein attraktiver Lebensmittelpunkt im beliebten Speckgürtel von Bremen.

Número da propriedade: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

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: 26295010 - 28844 Weyhe - Kirchweyhe bei Bremen

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

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

www.von-poll.com