

Weyhe - Leeste

Großzügiges Familienhaus mit sonnigem Garten, Wintergarten, Außenpool und zwei Garagen

Número da propriedade: 26295023



PREÇO DE COMPRA: 350.000 EUR • ÁREA: ca. 161,36 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 880 m²

Número da propriedade: 26295023 - 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: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Numa vista geral

Número da propriedade	26295023
Área	ca. 161,36 m ²
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1948

Preço de compra	350.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 85 m ²
Móveis	Terraço, Piscina, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	194.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.06.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1948

Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

O imóvel



Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

O imóvel



Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

O imóvel



Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

O imóvel



Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

O imóvel



Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

O imóvel



Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

O imóvel



Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

O imóvel



Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

O imóvel



Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

O imóvel



Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

O imóvel



Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

O imóvel



Número da propriedade: 26295023 - 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?

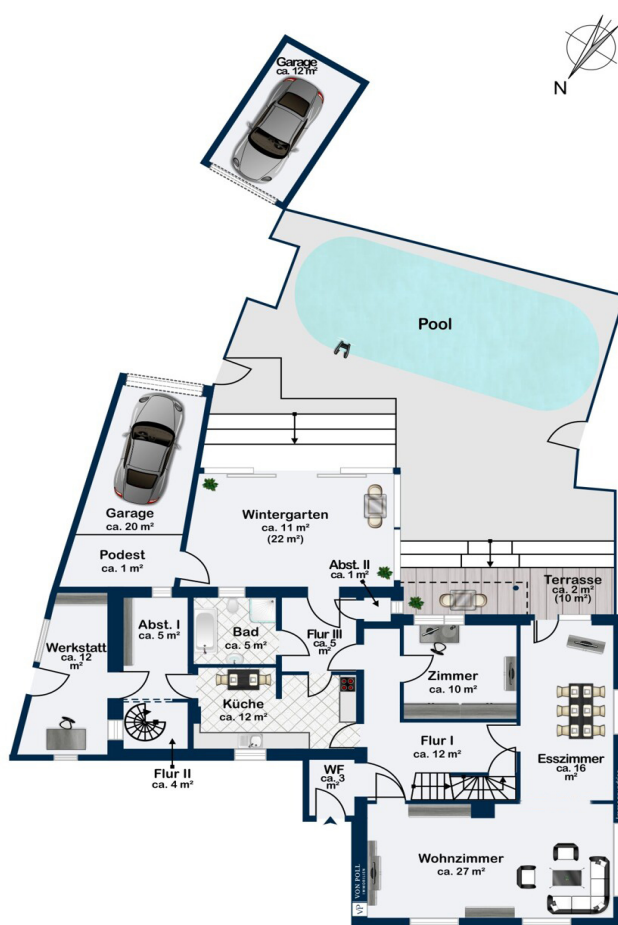
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

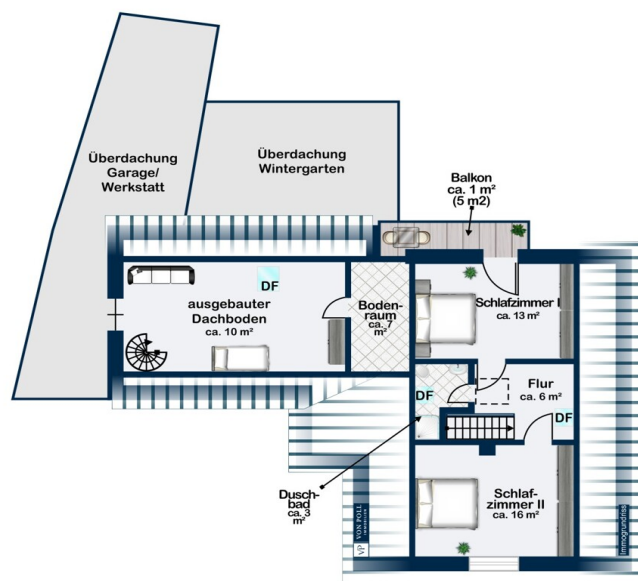
www.von-poll.com

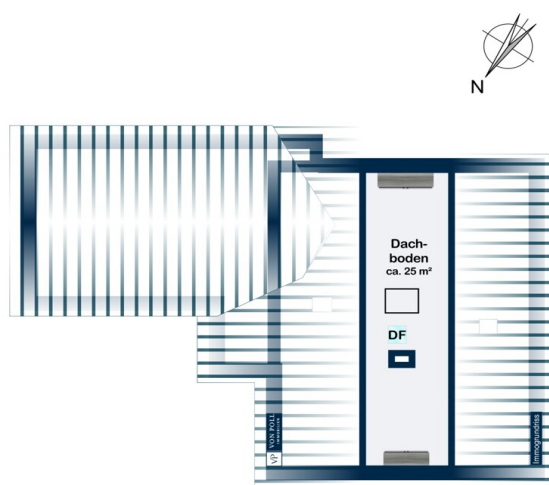
Währung	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
Marktpreis	4.150€	4.150€	513.250€	606.680€	606.680€	606.680€	606.680€	606.680€	606.680€	606.680€	606.680€	606.680€

Número da propriedade: 26295023 - 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: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1948 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 161 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 880 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein großzügiges Raumangebot. Die Immobilie wurde stets gepflegt, befindet sich jedoch in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Sie bietet ideale Voraussetzungen, um sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zeitgemäß zu gestalten.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das großzügige und helle Wohnzimmer, das durch seine angenehme Raumwirkung überzeugt. Angrenzend befindet sich das Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse.

Die Küche ist mit praktischen Einbauschränken sowie funktionstüchtigen Elektrogeräten ausgestattet. Auch eine Waschmaschine findet in der Küche Platz, was zusätzliche Flexibilität bietet. Zwei separate Abstellräume auf dieser Etage sorgen für ausreichend Stauraum. Im Erdgeschoss steht ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC zur Verfügung. Es entspricht dem Stil älterer Baujahre, präsentiert sich gepflegt, ist jedoch sanierungsbedürftig.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, der einen weiten Ausblick auf die ruhige Umgebung ermöglicht. Zusätzlich gibt es hier ein Badezimmer mit Fenster und Dusche, welches derzeit uneingeschränkt nutzbar ist und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, im Zuge einer Modernisierung dieses nach eigenen Wünschen zu gestalten. Ein weiteres Schlafzimmer, das ebenfalls vom Flur aus zugänglich ist, ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Ein weiteres Highlight des Hauses ist der ausgebautе Dachboden, der flexibel als Hobbyraum, Gästezimmer oder Rückzugsort genutzt werden kann.

Neben einer Werkstatt für handwerkliche Hobbys gibt es zwei Garagen auf dem Grundstück, wobei eine der Garagen elektrisch betrieben wird. Die technische Ausstattung umfasst eine Gasheizung aus dem Jahr 2019 mit zentraler Wärmeversorgung. Einen besonderen Mehrwert bietet der Außenbereich: Der Wintergarten lässt sich vielseitig nutzen und erweitert die Wohnfläche um einen wetterunabhängigen Raum. Der gepflegte Garten bietet nicht nur Rasenflächen, sondern auch einen separaten Nutzgarten mit eigener Anbaufläche für Selbstversorger. Ein Außenpool mit Poolüberdachung bietet zusätzlichen Komfort und Freizeitmöglichkeiten direkt am Haus.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über einen ansprechend angelegten Vorgarten, der das

Haus von der ruhigen Anliegerstraße abgrenzt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die großzügige Raumaufteilung, das vielseitig nutzbare Grundstück sowie die zahlreichen Ausstattungsmerkmale eröffnen vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen. Eine Übernahme der Immobilie ist nach individueller Vereinbarung kurzfristig möglich.

Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch näher über diese Immobilie und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass einige Abbildungen in diesem Exposé mithilfe Künstlicher Intelligenz bearbeitet wurden, um Ihnen einen optimierten Eindruck der Gestaltungsmöglichkeiten zu vermitteln.

Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Detalhes do equipamento

- Baujahr 1948
- Wohnfläche: ca. 161 m²
- Nutzfläche: ca. 85 m²
- 5 Zimmer
- Gasheizung 2019
- Großzügiges Wohnzimmer
- Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Küche mit Einbauschränken und funktionstüchtigen Elektrogeräten
- Zwei Abstellräume
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche und Badewanne
- Tageslichtbad im Dachgeschoss mit Dusche
- Schlafzimmer im Dachgeschoss mit Balkon
- Ausgebauter Dachboden
- Werkstatt
- Wintergarten
- 2 Garagen, 1 Garage elektrisch
- Geräteschuppen
- Außenpool mit abnehmbarer Poolüberdachung
- Sichtschutzwände
- Separater Nutzgarten mit Anbaufläche
- Außenrollläden elektrisch
- Elektrische Markise
- Elektrik: 2-adrig

Modernisierungsmaßnahmen:

- 1997: Dachdämmung / Isolierung des Daches
- 2001: Anbau des Wintergartens
- 2002: Errichtung eines Swimmingpools
- 2021: Anlage eines Sichtschutzes im Garten
- 2025: Neue Dachfenster im Dachboden
- 2026 (Juni): Neue Gartenpumpe
- 2026 (Juni): Neue Poolpumpe

Número da propriedade: 26295023 - 28844 Weyhe - Leeste

Tudo sobre a localização

Der Weyher Ortsteil Leeste präsentiert sich als besonders begehrte Wohnlage und schafft durch seine Nähe zu Bremen sowie eine gute Verkehrsanbindung ideale Voraussetzungen für Berufstätige und Familien. Die Gemeinde garantiert durch ihre hervorragende Infrastruktur mit soliden Bildungs-, Gesundheits- und Sportangeboten eine hohe Wohnqualität. Exemplarisch für die zukunftsorientierte Ausrichtung des Ortskerns sind die rasante Stadtentwicklung rund um den Henry-Wetjen-Platz und die Neustrukturierung des Leisterplatzes mit seinen zukünftigen Angeboten in den Bereichen Wohnen, Bildung, Einkaufen, Sport, Freizeit und Gastronomie. Neben dem Auto und der Bahn wird die Straßenbahn eine weitere Option zur Erreichung der Bremer Innenstadt bieten. Der Ausbau der Linie 8 ist ein weiterer Meilenstein, der für eine nachhaltige Wertentwicklung steht und höchste Lebensqualität bietet.

Die Umgebung der Immobilie bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag komfortabler gestalten. Im Ortskern gewährleisten zahlreiche Fachärzte und Apotheken eine gute medizinische Versorgung. Eine nahegelegene Bushaltestelle garantiert eine unkomplizierte Anbindung an Bremen und Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, ALDI und Famila sind ebenfalls in nur wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung im Alltag. Sportbegeisterte sind in den örtlichen Sportvereinen oder Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten ist das Weyher Freibad ein idealer Ort zur Erholung. Das Weyher Theater ist über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und bietet ein unterhaltsames Kulturprogramm.

Weyhe verbindet auf besondere Art und Weise Ruhe, Eleganz und urbane Lebensqualität. Damit ist es der ideale Wohnort für Familien, die ein behagliches und sicheres Zuhause mit exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten suchen.

Número da propriedade: 26295023 - 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: 26295023 - 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

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

www.von-poll.com