

Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

# Gepflegte Doppelhaushälfte im Herzen von Kirchweyhe

Objektnummer: 24295036



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

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 555 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24295036	Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1972		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	218.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.09.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972



Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

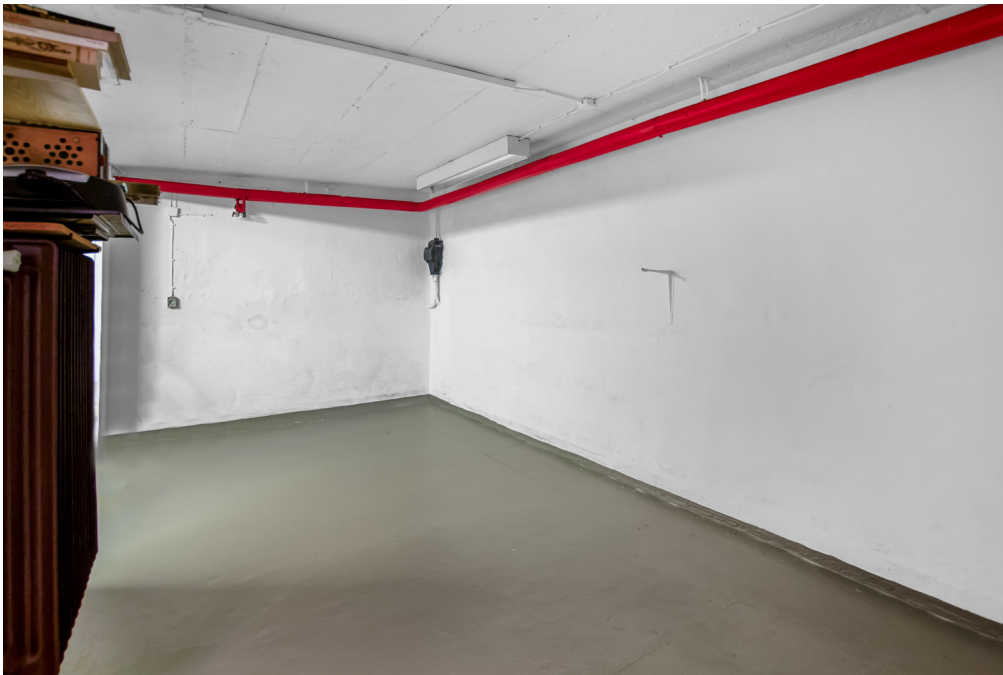
## Die Immobilie





Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie





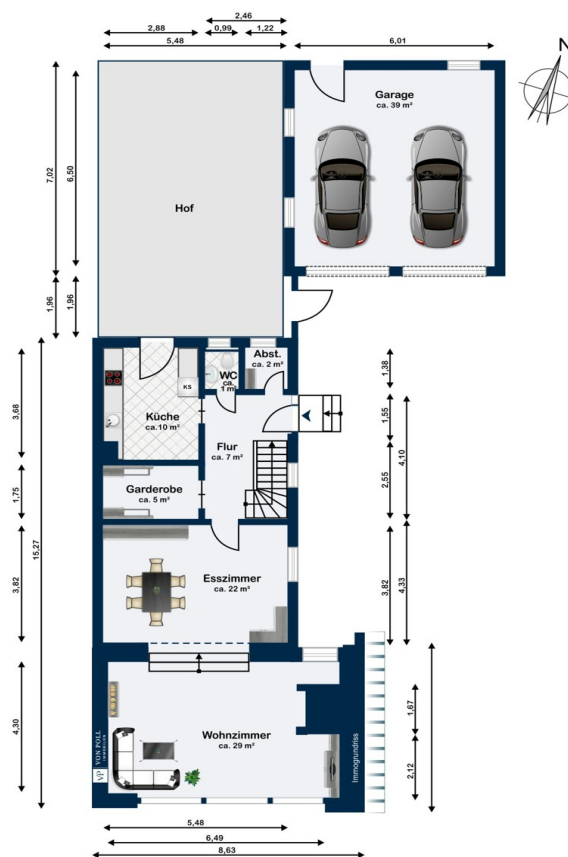
Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

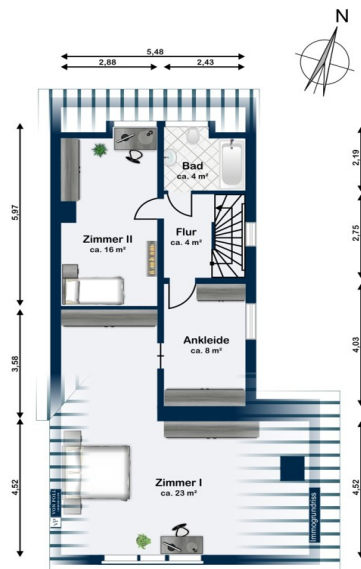
## Die Immobilie

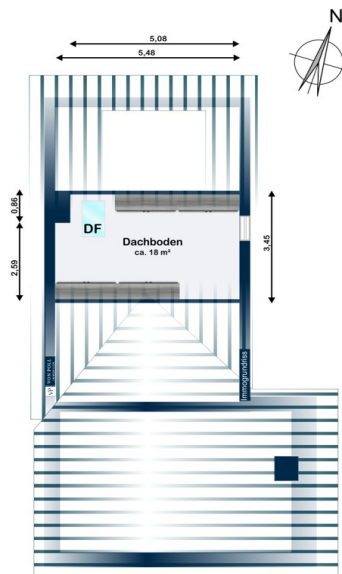


Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

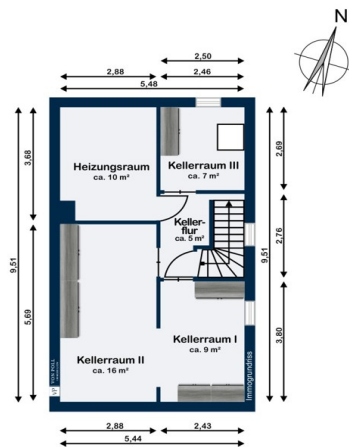
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1972 mit einem Anbau aus dem Jahr 1979 befindet sich auf einem Grundstück von ca. 555 m<sup>2</sup> in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 133 m<sup>2</sup> verteilt sich optimal auf zwei Etagen und bietet sowohl viel Platz für den Alltag als auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein modernisiertes Gäste-WC aus dem Jahr 2010, das zeitgemäß und stilvoll gestaltet wurde. Die praktische Küche bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Ideen. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für Ordnung. Die Garderobe rundet den Eingangsbereich perfekt ab. Das großzügige Esszimmer ist zentraler Treffpunkt für die ganze Familie und verbindet sich harmonisch mit dem angrenzenden Wohnzimmer, das durch seine Größe besticht. Ein Highlight ist die große Fensterfront, die für ausreichend Tageslicht sorgt. Von hier aus gelangt man direkt in den Vorgarten. Im Dachgeschoss setzt sich die angenehme Wohnatmosphäre fort. Hier stehen zwei helle Räume zur Verfügung. Das größere der beiden Zimmer eignet sich ideal als Schlafzimmer, da es sich gut in Schlaf- und Ankleidebereich aufteilen lässt. Außerdem kann auch der angrenzende zweite Flur hier als Ankleide genutzt werden. Auch hier ist die große Fensterfront ein absolutes Highlight. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der Vollkeller des Ursprungshauses, der vielseitig genutzt werden kann. Ob als Lagerraum, Hobbyraum, Fitnessbereich oder Werkstatt - die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt. Der Keller wurde nach einem Wasserschaden professionell abgedichtet und neu gestrichen. Die Gasheizung aus dem Jahr 2019 sorgt für eine effiziente und zuverlässige Beheizung des gesamten Hauses und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei. Zur Ausstattung des Hauses gehören außerdem teilweise manuelle Außenrollläden, ein Kabelanschluss und doppelt verglaste Holzfenster. Der Außenbereich des Hauses verfügt über mehrere Plätze, die zum Verweilen einladen. Der Gartenteich setzt besondere Akzente und sorgt für eine erholsame Atmosphäre. Eine geräumige Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Gartengeräte oder Werkzeuge. Diese charmante Doppelhaushälfte verbindet zeitlosen Wohnkomfort mit viel Potenzial für Ihre individuellen Wünsche. Die ruhige und doch sehr zentrale Lage bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die ein gemütliches Zuhause in entspannter Umgebung suchen.

Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1972 / Anbau 1979
- Ca. 555 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 105 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Teilweise manuelle Außenrollläden
- Holzfenster Doppelverglasung
- EG: Gäste WC (2010 erneuert), Abstellraum, Küche, Garderobe, Esszimmer, Wohnzimmer
- DG: 2 Zimmer, Bad mit Badewanne
- Dachboden
- Gasheizung aus 2019
- Ursprungshaus mit Vollkeller
- Kabelanschluss
- Terrasse
- Gartenteich
- Doppelgarage

Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich in herrlicher Wohnlage von Kirchweyhe. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Weyher Marktplatz ist fußläufig in weniger als 10 Minuten zu erreichen. Neben diversen Shoppingmöglichkeiten sowie schönen Stadtfesten wird hier vom Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm geboten. Wer sich sportlich aktiv betätigen möchte ist in einem der beiden Sportvereine (SC Weyhe bzw. TSV Weyhe-Lahausen) oder in einem der ortsansässigen Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten bietet das Weyher Freibad einen idealen Ort zur Erholung. Die Gemeinde Weyhe (ca. 30.000 Einwohner) liegt in direkter Nachbarschaft zur Stadt Bremen, welche mit dem PKW innerhalb von ca. 15 Minuten zu erreichen ist. Der Autobahnzubringer Arsten (A1 in Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist weniger als 10 Fahrminuten entfernt. Vom Kirchweyher Bahnhof aus haben Sie zudem sehr gute Verkehrsanbindungen in Richtung Bremen und Osnabrück.

Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 218.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 24295036 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Stöver

---

Bahnhofstraße 48-50 Weyhe  
E-Mail: [weyhe@von-poll.com](mailto:weyhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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