

Weyhe – Lahausen

# Moderne Dachgeschosswohnung in schöner Wohnlage von Lahausen

Objektnummer: 24295030



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

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

Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24295030	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2014	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	67.53 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.08.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

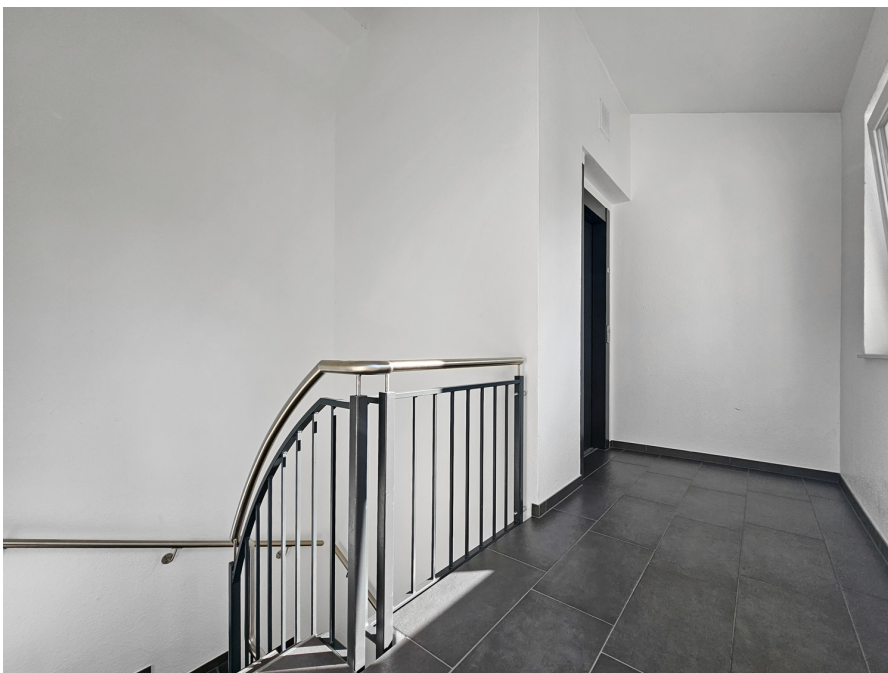
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

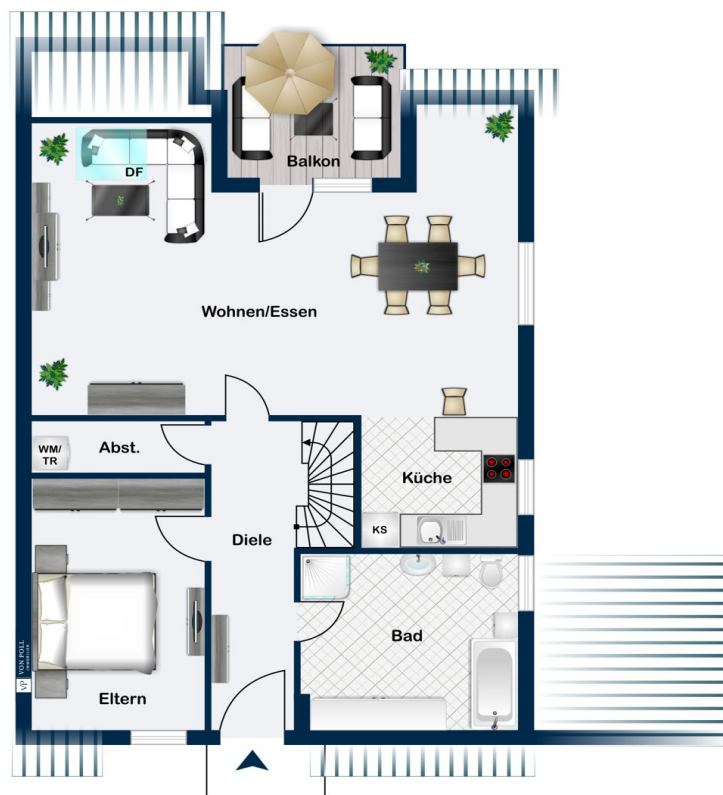
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## 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: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Ein erster Eindruck

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine moderne und sehr großzügig geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ausgebautem Spitzboden. Die Wohnung ist derzeit vermietet und befindet sich in einem 2014 fertiggestellten Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> eignet sie sich ideal für Singles und Paare. Ursprünglich war die Wohnung sogar als 3-Zimmer-Wohnung geplant, so dass ein späterer Umbau denkbar wäre. Die vielen Fensterelemente sorgen in Kombination mit den hellen Wänden und den ansprechenden Bodenbelägen aus Fliesen und Vinyl für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohn- und Essbereich ist sehr offen gestaltet, wobei die schöne Küche elegant durch einen Tresen abgetrennt ist. Als Highlight präsentiert sich der Balkon. Er bietet einen weiten Ausblick und lädt zu entspannten Abenden ein. Das Schlafzimmer bietet auf ca. 14 m<sup>2</sup> viel Platz für Bett und Kleiderschrank. Zusätzlichen Stauraum stellt ein praktischer Abstellraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss. Das helle Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und besticht durch seine modernen Armaturen. Eine Rücklauferwärmung sorgt hier für eine angenehme Fußwärme. Über eine offene Holzterasse gelangt man auf den ausgebauten Spitzboden. Dort stehen auf einer Nutzfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> zwei Zimmer zur Verfügung, die sich ideal für Hobby und Freizeit eignen. Die Parkplatzsuche ist einfach und bequem, da zwei Außenstellplätze zur Verfügung stehen. Auch das Fahrrad kann sicher und trocken in einem Fahrradhaus untergebracht werden, das sich mit nur einer weiteren Wohneinheit geteilt wird. Haben wir Ihre Neugier geweckt? Kontaktieren Sie uns bei Interesse, Fragen oder Besichtigungswünschen.

Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Ausstattung und Details

- Fassade mit Wärmedämmung und Putz
- Gas-Brennwertheizung + Solarthermie für die Warmwasserbereitung
- Kunststofffenster mit 2-Fach-Verglasung
- Fahrstuhl
- Vinyl- und Fliesenfußboden
- Rücklauferwärmung im Badezimmer
- Offene Küche mit den gängigen Einbaugeräten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Ausgebauter Spitzboden mit zwei Zimmern für Hobby und Freizeit
- Gemeinschaftliches Fahrradhaus mit einer weiteren Wohneinheit
- 2 PKW-Stellplätze
- Vermietet: 850,00€ | Mindestmietdauer bis 31.10.2025
- Hausgeld: 275,00€/Monat | Davon umlagefähig: 198,00€ - nicht umlagefähig: 44,00€ - Rücklagen: 33,00€



Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Weyher Ortsteil Lahausen. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Weyher Marktplatz ist mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und schönen Stadtfesten bietet das Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm. Wer sich sportlich betätigen möchte, ist in einem der beiden Sportvereine (SC Weyhe oder TSV Weyhe-Lahausen) oder in einem der örtlichen 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. Der Autobahnzubringer Arsten (A1 Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist weniger als 15 Autominuten entfernt. Über den Bahnhof Kirchweyhe besteht eine sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr.

Objektnummer: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 67.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24295030 - 28844 Weyhe – Lahausen

## 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)