

Weyhe – Lahausen

# Lichtdurchfluteter Wohnraum mit großzügigem Raumangebot in herrlicher Wohnlage

Objektnummer: 24295039



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

KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 394 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.660 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24295039 - 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: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24295039	Kaufpreis	725.000 EUR
Wohnfläche	ca. 394 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	7	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 39 m <sup>2</sup>
Baujahr	1974	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	220.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.10.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

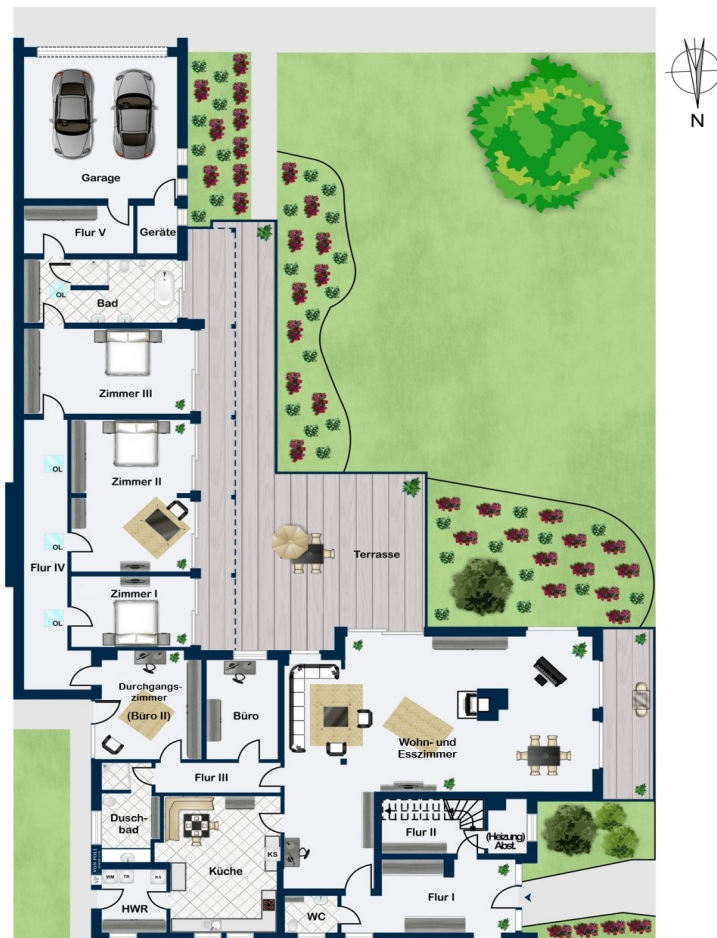
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

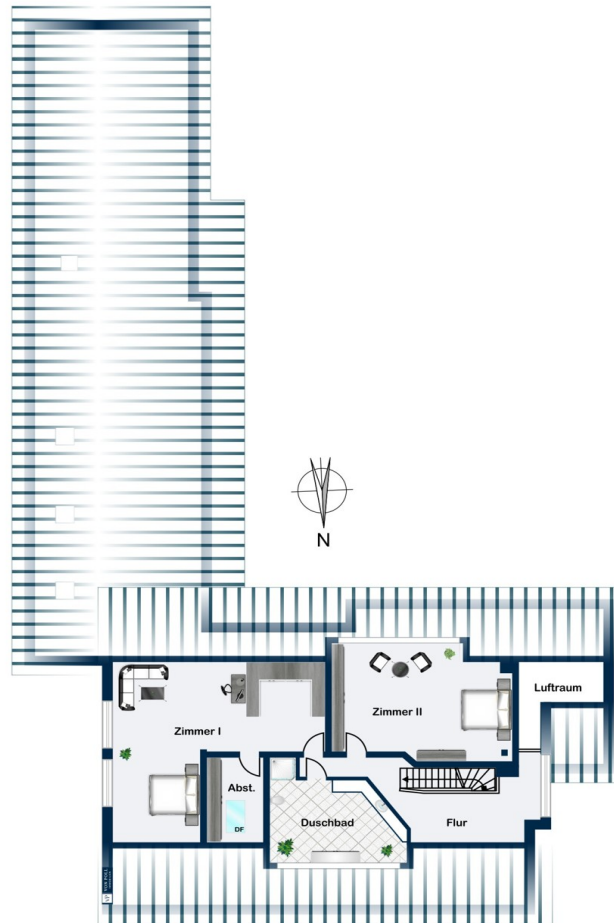
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 24295039 - 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: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Ein erster Eindruck

Mit dieser traumhaften Immobilie erfüllen Sie sich auf einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 433 m<sup>2</sup> Ihren Wohnraum in zentraler und naturnaher Lage. Das Haupthaus wurde 1974 auf einem ca. 1.660 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Durch Anbauten und Aufstockungen in den Jahren 1974 und 1990 wurde das Haus stetig erweitert. Aufgrund seiner Größe und Aufteilung bietet es je nach Bedarf und Lebenssituation unterschiedlichste Wohnmöglichkeiten. Ob als klassisches Einfamilienhaus, Zweigenerationenhaus, kombiniertes Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder das Zusammenleben mit Freunden, hier sind Ihnen fast keine Grenzen gesetzt. Das Haus ist L-förmig angelegt und nutzt mit seinen bodentiefen und großflächigen Fensterelementen die Südwestausrichtung des Gartens optimal aus. Der Lichteinfall sorgt in den Räumen für eine durchgehend helle und freundliche Wohnatmosphäre. Als Herzstück der Immobilie kann der ca. 85 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich bezeichnet werden. Als Raumteiler fungiert ein schöner Kamin, der in den Wintermonaten für gemütliche Stunden am Feuer sorgt. Kochbegeisterte finden in der ca. 24 m<sup>2</sup> großen Küche viel Platz und kommen voll auf ihre Kosten. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, die je nach Bedarf und Lebenssituation als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zusätzlich gibt es ein ca. 16 m<sup>2</sup> großes Durchgangszimmer. Dieser Raum eignet sich zwar nicht als Schlafzimmer, kann aber aufgrund seiner komfortablen Größe ideal als Büro oder Hobbyraum genutzt werden. Mit drei Bädern und einem Gäste-WC bietet die Immobilie auch für größere Familien einen umfassenden Komfort. Praktischer Stauraum steht im HWR sowie in Abstell- und Geräteräumen zur Verfügung. Der liebevoll gestaltete Außenbereich wird von einer Garten- und Landschaftsbaufirma nachhaltig gepflegt und ist ein Paradies für Familien. Durch den umgebenden Baumbestand ist eine weitgehende Privatsphäre gewährleistet. Insbesondere eine über Jahrzehnte gewachsene amerikanische Eiche spendet angenehmen Schatten und ist ein echter Blickfang. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse lädt zum gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden ein. Die Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus bietet den Autos einen trockenen und sicheren Unterstand. Weitere Ausstattungsmerkmale und technische Daten entnehmen Sie bitte der Ausstattungsbeschreibung. Die Immobilie befindet sich im Erstbesitz und wurde nachhaltig und liebevoll gepflegt. Die Dächer werden jährlich kontrolliert und die Gas-Brennwertheizung wurde erst vor ca. zwei Jahren eingebaut. Aufgrund des Alters, insbesondere des ursprünglichen Gebäudeteils, sind jedoch Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten im Inneren des Hauses bei der eigenen Planung zu berücksichtigen. Diese traumhafte Immobilie könnte kurzfristig übergeben werden und schon bald Ihr neues Zuhause sein.

Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Ausstattung und Details

- Baujahr: 1974 | Anbau Erdgeschoss: 1977 | Ausbau Dachgeschoss: 1990
- Decke: Holzbalkendecke
- Dach: Satteldach | Flachdach
- Fenster: Holzfenster | Elektrische Rollläden in den Schlafzimmern
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppichboden, Parkett, Laminat, Marmor
- Heizung: Gas-Brennwertheizung | 2022 installiert
- Teilweise mit Rücklauferwärmung in Bad und Küche | Fußbodenkonvektoren
- Kamin
- Einbauküche mit den gängigen E-Geräten
- Drei Bäder + Gäste-WC
- TV: Kabelanschluss
- Alarmanlage
- Internet: Kabel bis 1.000 MBit/s nach Verfügbarkeitsprüfung | Glasfaser liegt an der Straße
- Teilüberdachte Terrasse mit Südwestausrichtung
- Elektrische Markise
- Automatisierte und App-gesteuerte Gartenbewässerung mit Grundwasserpumpe
- Doppelgarage mit Geräteraum

Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Weyher Ortsteil Lahausen. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Weyher Marktplatz ist zu Fuß in weniger als 15 Minuten 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, die mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen ist. Die Autobahnzubringer Arsten (A1 Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist ca. 15 Autominuten entfernt. Vom Bahnhof Kirchweyhe aus bestehen ebenfalls sehr gute Verkehrsanbindungen in Richtung Bremen und Osnabrück.

Objektnummer: 24295039 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 220.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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: 24295039 - 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)