

Syke – Syke

# Schönes Wohnhaus auf traumhaftem Grundstück in Sackgassenlage mit Zweitwohnung und Ausbaureserve

Objektnummer: 24295040



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

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.247 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

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

Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Auf einen Blick

Objektnummer	24295040
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	365.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 217 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	313.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.01.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977



Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie



**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: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie





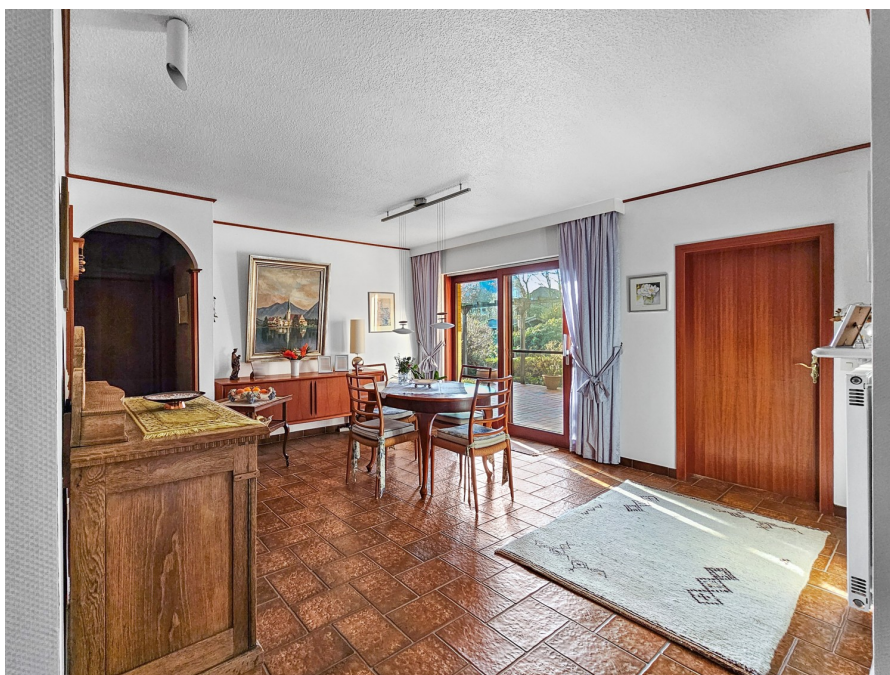
Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## 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: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Die Immobilie

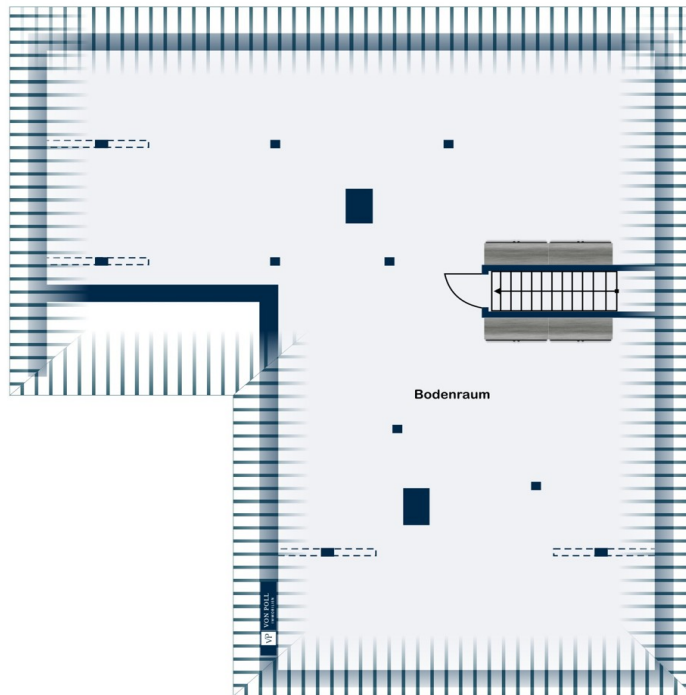


Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

# 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: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Ein erster Eindruck

Dieses schöne Wohnhaus wurde 1979 auf einem ca. 1.247 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Neben der Hauptwohneinheit im Erdgeschoss (ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche) verfügt das Haus über eine derzeit vermietete Souterrainwohnung (ca. 35 m<sup>2</sup>) mit separatem Hauseingang. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet darüber hinaus für Familien eine sehr komfortable Möglichkeit der Wohnraumerweiterung. Aufgrund der leichten Hanglage des Grundstücks wird das Haus über eine Außentreppe betreten. Der Eingangsbereich bietet Zugang zu den Wohnbereichen, dem Keller und dem ausbaufähigen Dachgeschoss. Der wohnliche Mittelpunkt ist der Essbereich. Ein bodentiefes Fensterelement versorgt den Raum mit viel Licht und bietet gleichzeitig Zugang zur großzügigen, nach Südwesten ausgerichteten Terrasse. Diese bietet einen herrlichen Blick in den schön angelegten Garten und lädt zu zauberhaften Sommerabenden mit Freunden und Familie ein. In den Wintermonaten lassen sich im Wohnzimmer hingegen gemütliche Stunden am Kamin verbringen. Ein Eschenparkettboden und eine große Fensterfront sorgen auch hier für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die Küche ist mit allen gängigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet Kochbegeisterten viel Platz zur Entfaltung. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum stellt praktischen Stauraum für Ihre Vorräte. Neben dem Gäste-WC verfügt das Haus über ein komplett ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Zusätzlich zum Schlafzimmer gibt es ein weiteres Zimmer, das je nach Bedarf und Lebenssituation als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses bietet größeren Familien und Personen mit zusätzlichem Platzbedarf eine gute Möglichkeit, das Haus unkompliziert zu erweitern. Der Vollkeller des Hauses gliedert sich in mehrere Bereiche und kann vielseitig genutzt werden. Zentral gelegen ist eine großzügige Waschküche. Neben dem Heizungsraum lassen sich die übrigen Räume ideal als Abstell- oder Hobbyräume nutzen. Abgetrennt auf der Nordseite befindet sich die Souterrainwohnung. Die gut geschnittene Wohneinheit verfügt über einen separaten Hauseingang und ist mit einem gemütlichen Wohn- und Schlafraum, einer Küche sowie einem kleinen Bad ausgestattet. Die Wohnung ist seit 21 Jahren vermietet und erzielt eine monatliche Warmmiete von 350,00 €. Das Auto findet in der Garage auf der Nordseite im Kellergeschoss seinen Unterstand. Zusätzlich gibt es weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge auf dem Hof und in der Einfahrt. Die Außenanlagen sind im Laufe der Jahre gewachsen. Der umgebende Baumbestand sorgt einerseits für Privatsphäre und andererseits für ausreichend Schattenplätze auf dem eigenen Grundstück. Ein kleines hölzernes Gartenhaus und ein Holzlager befinden sich ebenfalls im idyllischen Garten. Weitere Ausstattungsmerkmale der Immobilie entnehmen Sie bitte der separaten Ausstattungsbeschreibung. Dieses schöne Wohnhaus könnte

schon bald Ihr neues Zuhause werden. Der mögliche Übergabetermin erfolgt nach  
Absprache mit den Eigentümern.



Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Ausstattung und Details

- Zweite Wohnung (1 Zimmer + Küche und Bad mit ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit separatem Eingang
- Vollunterkellerung inkl. Garagenstellplatz
- Komfortable Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Massivbauweise mit Verblendmauerwerk
- Kellerdecke: Stahlbeton | Erdgeschossdecke: Stahlbeton
- Gasheizung aus 2001
- Holzfenster mit Zweifachverglasung | Teilweise mit Rollläden
- Bodenbeläge: Parkett | Fliesen | Teppich | PVC
- Einbauküche mit den gängigen Elektrogeräten
- Bad mit Dusche und Badewanne + separates Gäste-WC
- Kaminofen
- TV: Kabelanschluss
- Glasfaseranschluss liegt an der Straße
- Internet: 1.000 MBit/s (Kabel) und 250 MBit/s (DSL) nach Verfügbarkeitsprüfung
- Liebevoll angelegter Garten mit großer Terrasse
- Gartenhaus
- Holzlager

Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in einer Sackgasse in einem beliebten Wohngebiet von Syke. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind somit gut zu erreichen. Sportbegeisterte kommen in den örtlichen Sportvereinen, diversen Fitnessstudios, dem nahe gelegenen Hallenbad oder dem Golfclub Syke/Okel auf ihre Kosten. Durch die gute Verkehrsanbindung ist Bremen über die B6 und die A1 schnell und einfach zu erreichen. Der Syker Bahnhof ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Von dort aus erreichen Sie die Bremer Innenstadt bequem in ca. 15-20 Minuten.



Objektnummer: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 313.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## 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)