

Weyhe – Leeste

# Wohnen & Arbeiten unter einem Dach - für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage

Objektnummer: 24295017



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 432 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

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

Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Auf einen Blick

|              |                           |             |   |
|--------------|---------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 24295017                  | Kaufpreis   | 399.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 172 m <sup>2</sup>    | Haustyp     | Zweifamilienhaus  |
| Zimmer       | 6                         | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Badezimmer   | 2                         | Bauweise    | Massiv  |
| Baujahr      | 1992                      | Nutzfläche  | ca. 28 m <sup>2</sup>   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage | Ausstattung | Einbauküche   |

Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                             |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 138.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.06.2034      | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1992                        |

Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## 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: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

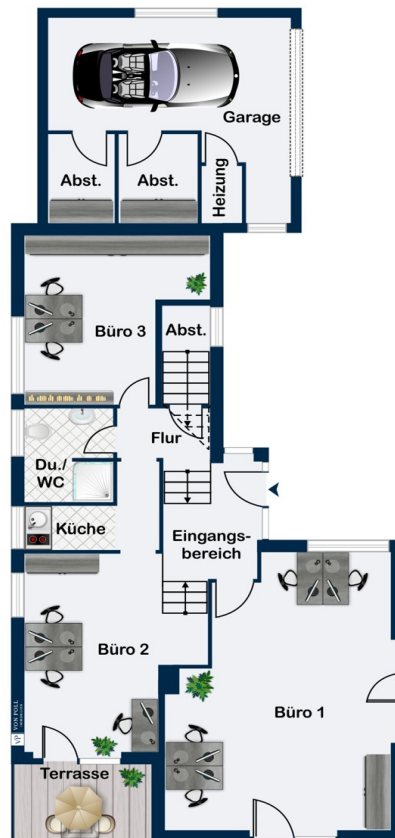
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

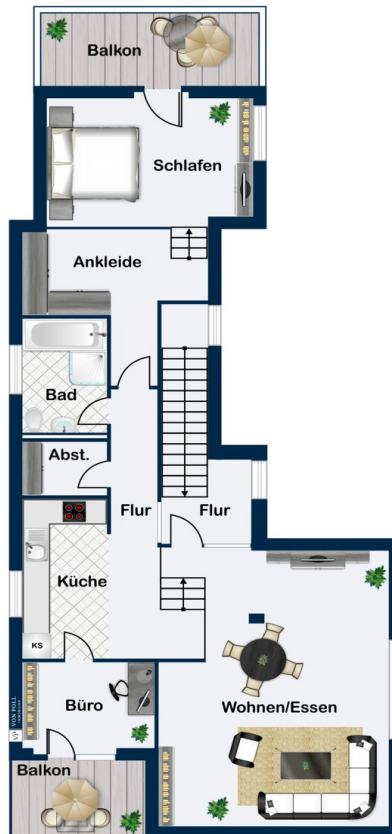
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## 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: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Ein erster Eindruck

Das 1992 fertiggestellte Zweifamilienhaus, bestehend aus einer Gewerbe- und einer Wohneinheit, steht auf einem ca. 432 m<sup>2</sup> großen, pflegeleichten Grundstück. Auf einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> bieten sich dem Erwerber vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. In der derzeit nicht vermieteten, ca. 79 m<sup>2</sup> großen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sind Gewerbebetriebe nach § 6 BauNVO zulässig. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Betriebe, die nach der Definition "das Wohnen nicht wesentlich stören". Die ca. 93 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung ist seit dem 01.02.2019 vermietet. Die verbleibende Fläche von ca. 28 m<sup>2</sup> setzt sich aus der Garage, den beiden Abstellräumen und dem Heizungsraum zusammen. Die Ausstattung des Hauses ist durchweg solide. Beide Wohneinheiten werden über eine Gasbrennwertheizung im separaten Heizungsraum versorgt. Während die Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer erfolgt, sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme und bietet gleichzeitig uneingeschränkte Stellfläche für Möbel. Der Internetanschluss kann über Kabel oder DSL erfolgen. Ein Glasfaseranschluss liegt in der Straße und kann bei Bedarf nach Prüfung der Verfügbarkeit ins Haus gelegt werden. Eine detaillierte Auflistung der Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie bitte der separaten Ausstattungsbeschreibung. Das Haus eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Neben einer Nutzung z.B. durch Friseure, Ärzte oder Physiotherapeuten ist im gewerblichen Teil auch die Einrichtung und Vermietung eines Coworking-Büros attraktiv und denkbar. Eine Übergabe der Immobilie ist nach Rücksprache mit dem Eigentümer kurzfristig möglich.

Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Ausstattung und Details

- Außenwände: 17,5 cm KSL | 6 cm Dämmung | 1,5 cm Luftschicht | 11.5 cm VBL
- Betondecke
- Zentrale Gas-Brennwertheizung für beide Wohneinheiten | 2002
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit Zweifachverglasung
- Einbauküche in der Dachgeschosswohnung
- Garage mit zwei Abstellräumen und Heizungsraum
- Zwei Stellplätze
- Internet: 1.000 MBit/s laut Verfügbarkeitsprüfung möglich (Kabel) | 250 MBit/s laut Verfügbarkeitsprüfung möglich (DSL) | Glasfaser liegt an der Straße

Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Weyher Ortsteil Leeste. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Weyher Marktplatz ist bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und schönen Stadtfesten bietet das Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm. Wer sich sportlich betätigen möchte, ist in einem der zahlreichen Sportvereine oder Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten lädt das Weyher Freibad zum Entspannen ein. 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. Der Autobahnzubringer Arsten (A1 in Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist ca. 15 Autominuten entfernt. Vom Bahnhof Kirchweyhe aus bestehen ebenfalls sehr gute Verkehrsanbindungen in Richtung Bremen und Osnabrück. Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen, so dass auch das Angebot des Weyher Bürgerbusses bequem genutzt werden kann.

Objektnummer: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 138.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## 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)