

Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

# Komfortable 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung in zentraler Wohnlage

Objektnummer: 24295041



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

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

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

Objektnummer: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24295041	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2000	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24295041 - 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: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Objektnummer: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

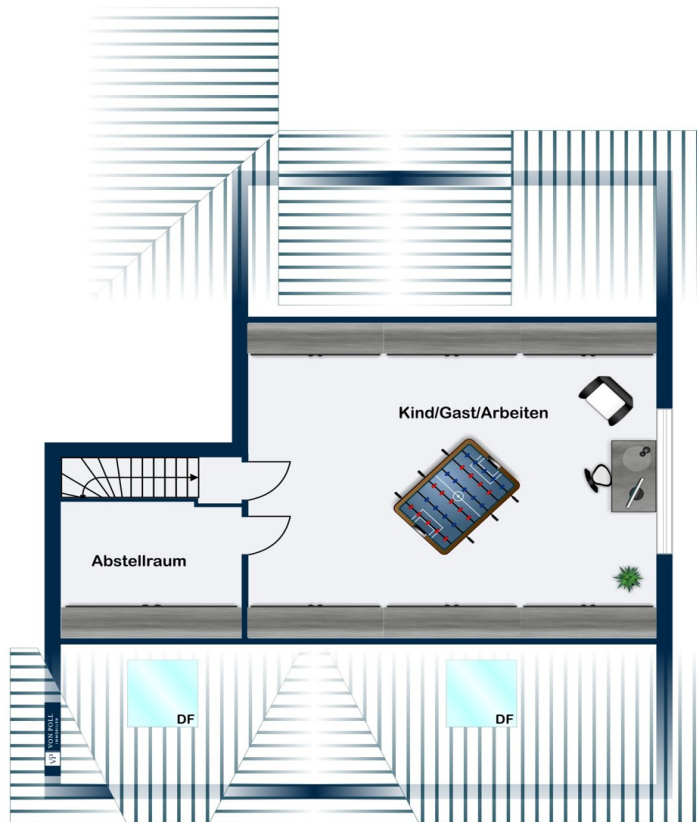
## Die Immobilie



Objektnummer: 24295041 - 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: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Ein erster Eindruck

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung in bester Lage. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2000 fertiggestellten Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> ist sie ideal für Singles und Paare geeignet. Durch den Eingangsbereich gelangt man in den großzügigen und einladenden Wohnbereich mit Zugang zum Südwestbalkon, auf dem man die Nachmittags- und Abendsonne genießen kann. Die Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Stauraum. Helle Wand- und Bodenfliesen prägen das gepflegte Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Neben dem Schlafzimmer sorgt auf dieser Ebene ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss für den nötigen Komfort. Im Eingangsbereich führt eine Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss. Der gemütliche Raum verfügt über einen kleinen separaten Abstellraum und kann je nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Für Unterhaltung, Kommunikation und Homeoffice steht schnelles Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s (Kabel) zur Verfügung. Ein PKW-Stellplatz ist ebenfalls im Angebot enthalten und sorgt für stressfreies Parken. Mit einem gemeinschaftlichen Fahrradabstell- und Trockenraum bietet die Immobilie weitere praktische Nutzungsmöglichkeiten. Weitere Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie bitte der separaten Ausstattungsbeschreibung. Das Hausgeld beträgt derzeit 404,00 € monatlich. Davon sind 280,27 € umlagefähig, 51,12 € nicht umlagefähig und 72,19 € werden der Rücklage zugeführt. Die vorhandene Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt 14.780,38 € (Stand Januar 2025), was ein Indikator für eine gut geführte Gemeinschaft ist. Diese Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und die vielseitige Ausstattung. Ob als neues Zuhause oder als zukünftige Kapitalanlage, sie bietet den idealen Rahmen für individuelle Wohnwünsche. Lediglich ein frischer Anstrich der Wände und der Austausch des einen oder anderen Bodenbelags sind zu erwägen. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und kann nach Absprache kurzfristig übergeben werden. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Ausstattung und Details

- Außenmauerwerk: Kalksandstein | Wärmedämmung | Luftschicht | Verblender
- Innenwände: Kalksandstein | Ytong (wenn statisch erforderlich)
- Heizung: Gas (2000)
- Kunststofffenster mit 2-Fach-Verglasung | überwiegend mit Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen | Laminat | Teppich | PVC
- Einbauküche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Ausgebautes Dachgeschoss (Zimmer + Abstellraum)
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstell- und Trockenraum
- PKW-Stellplatz
- TV: Kabel
- Internet: 1.000 MBit/s (Kabel) | 250 MBit/s (DSL) - nach Verfügbarkeitsprüfung
- Rücklagen: 14.780,38€ (Stand Januar 2025)
- Hausgeld: 404,00€/Monat | Davon umlagefähig: 280,27€ - nicht umlagefähig: 51,12€ - Rücklagen: 72,19€



Objektnummer: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Wohnlage von Kirchweyhe. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und schönen Stadtfesten bietet das Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm. Wer sich sportlich betätigen möchte, ist in den Weyher Sportvereinen oder in einem der örtlichen Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten lädt das Weyher Freibad zum Entspannen ein. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen. Die Gemeinde Weyhe (ca. 30.000 Einwohner) liegt in direkter Nachbarschaft zur Stadt Bremen, die mit dem Auto in ca. 15 Minuten zu erreichen ist. Der Autobahnzubringer Arsten (A1 Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist weniger als 10 Autominuten entfernt. Auch der Bahnhof Kirchweyhe bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Bremen und Osnabrück.

Objektnummer: 24295041 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24295041 - 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)