

Weyhe – Leeste

# Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Platz für die ganze Familie

CODE DU BIEN: 24295021



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

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 387 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24295021
Surface habitable	ca. 148 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1999
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 19 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	97.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.06.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

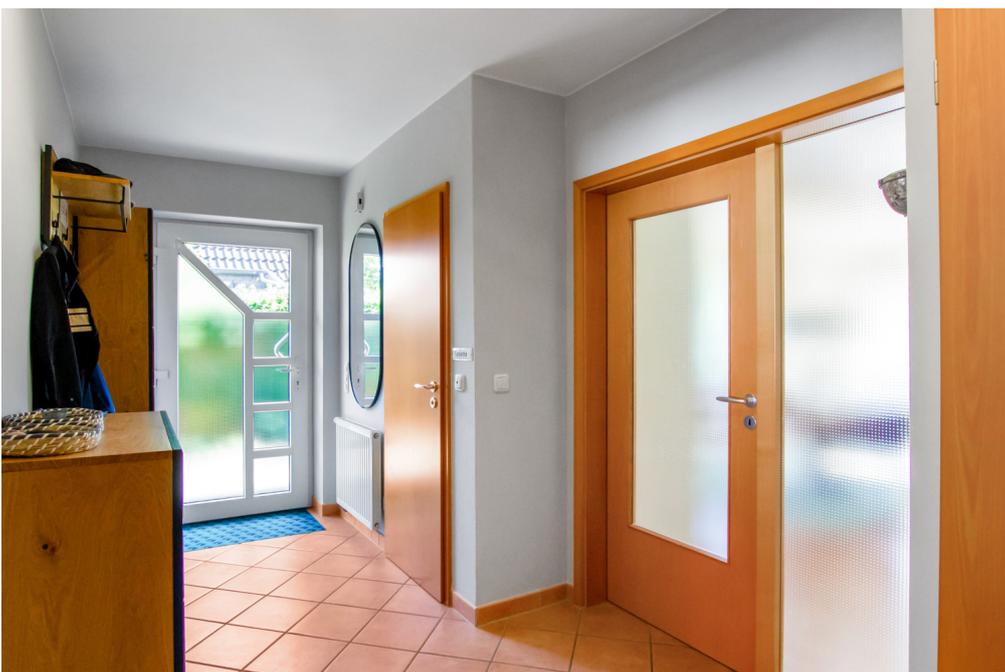
CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



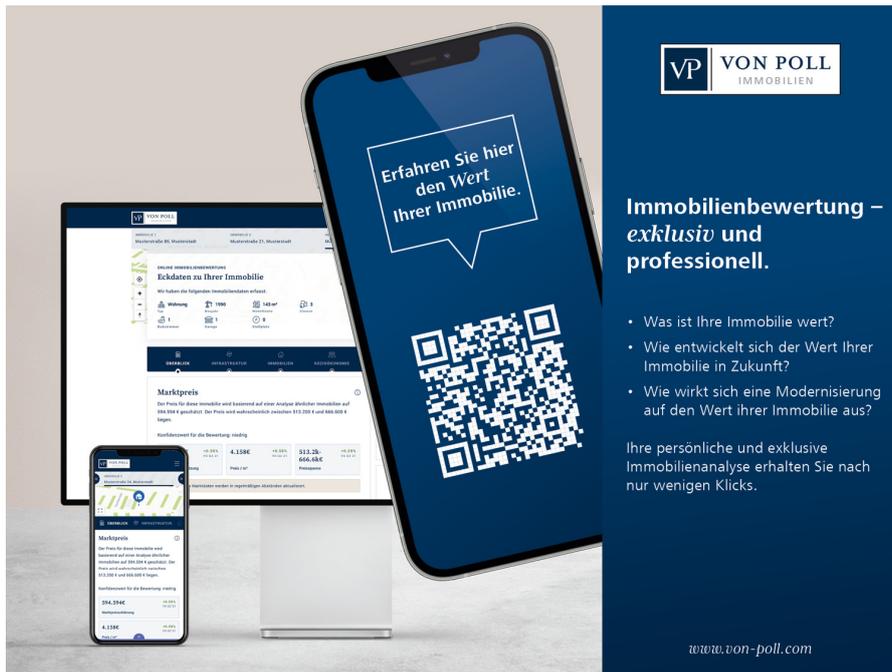
CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



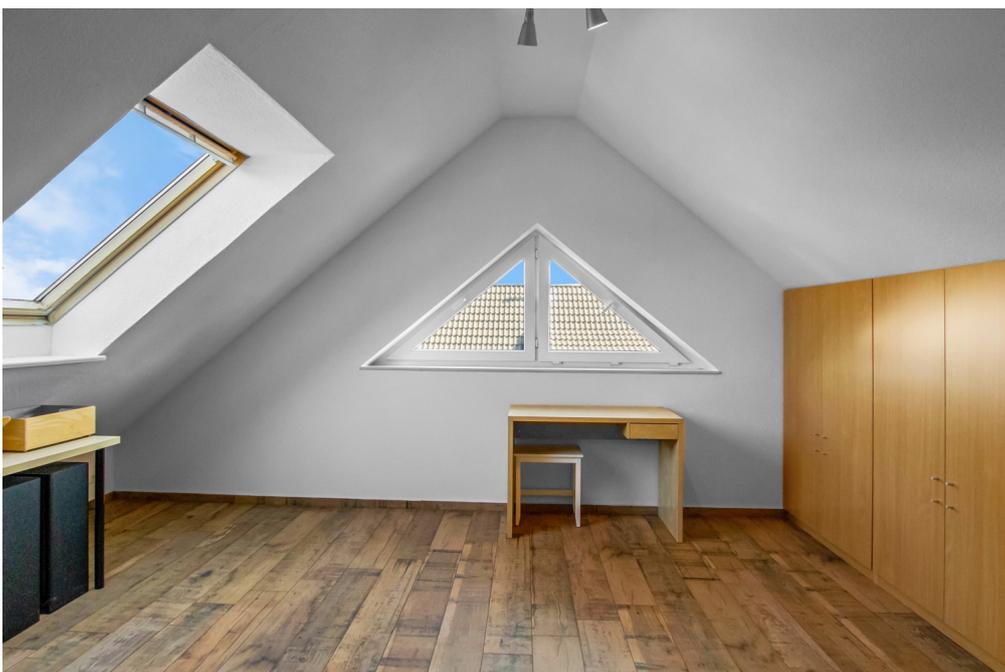
CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



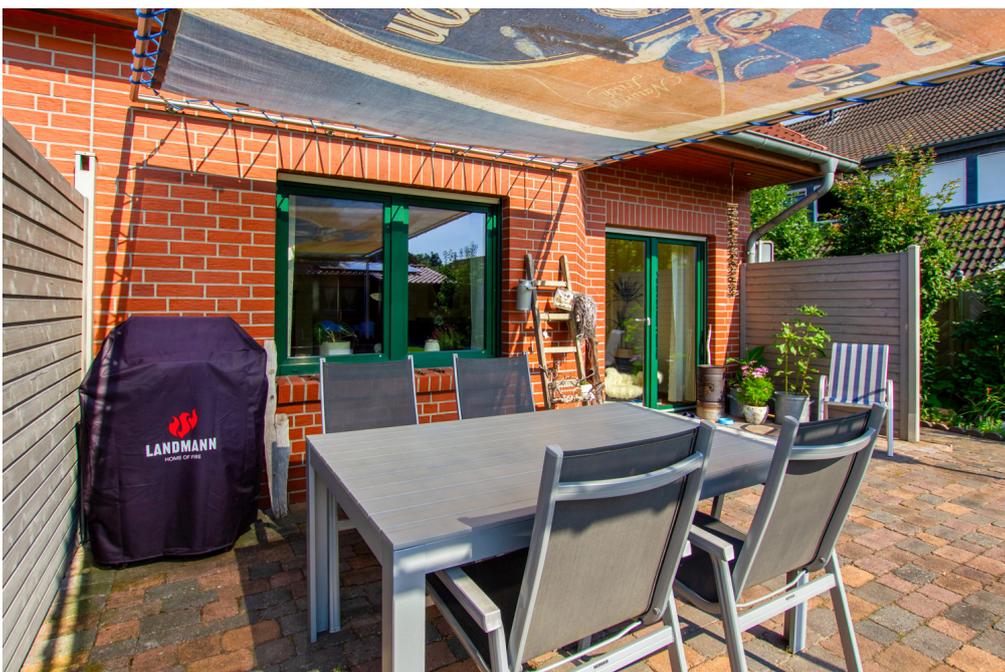
CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



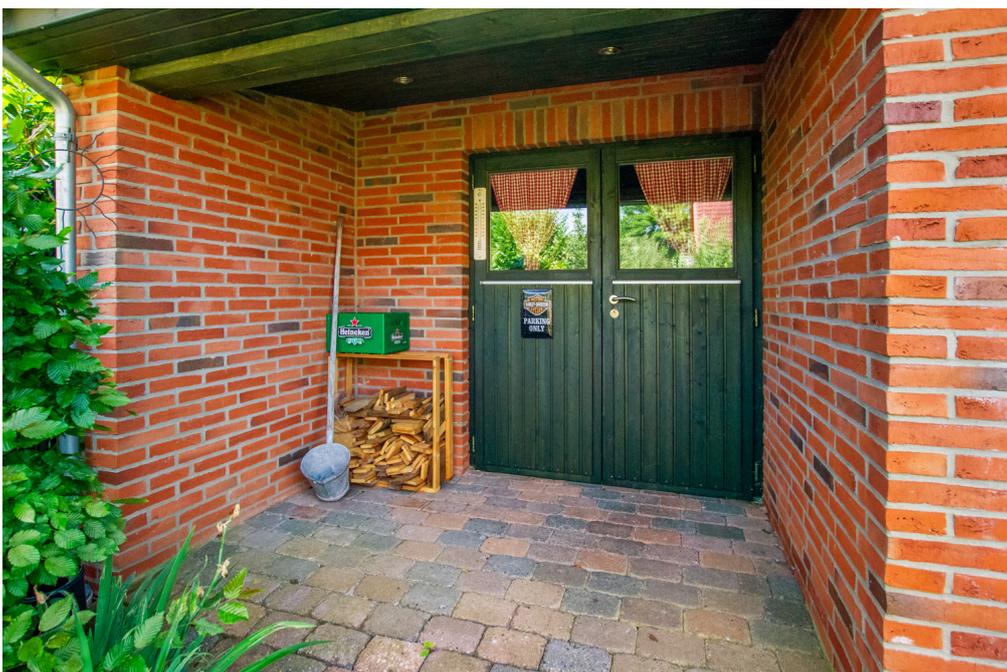
CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## La propriété



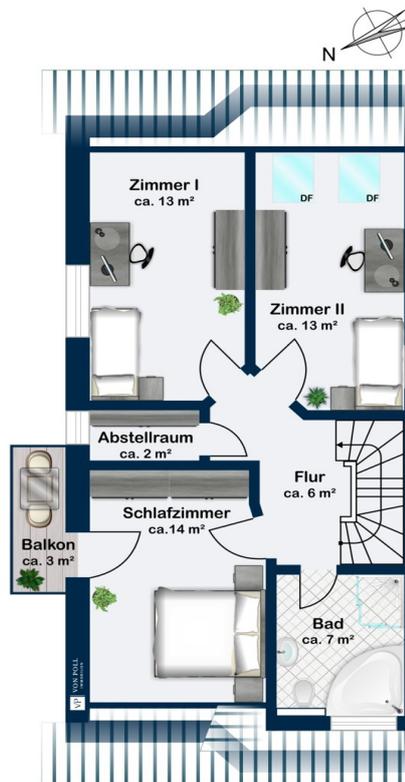
CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

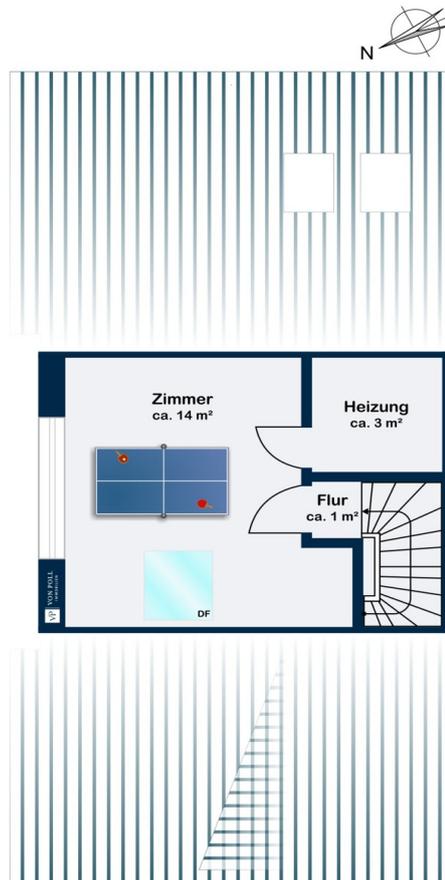
## La propriété

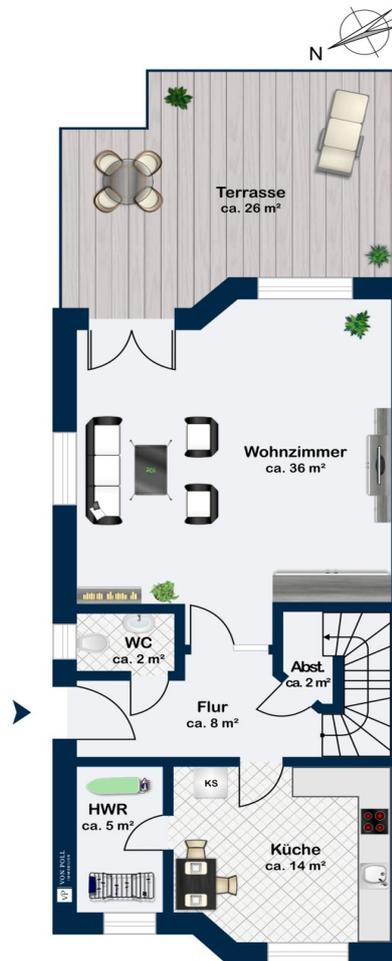


CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste**

## Une première impression

\*\*\*Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die andere Doppelhaushälfte ebenfalls von uns vermarktet wird, so dass beide Haushälften auch zusammen erworben werden können.\*\*\* Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1999 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 387 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von 148 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Flur, welcher Platz für eine Garderobe bietet. Das Gäste-WC verfügt über ein Fenster und somit über ausreichend Tageslicht. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche (2022 erneuert) ausgestattet, die keine Wünsche offen lässt. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum grenzt direkt an die Küche und bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und zusätzlichen Stauraum. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Der Echtholzboden sorgt für ein edles und warmes Ambiente. Von Vorteil ist auch der direkte Zugang zum Garten. Ein zusätzlicher Abstellraum, der vom Flur aus zugänglich ist, bietet weiteren Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien. Über eine massive Betontreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier befinden sich ein modernes Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Fußbodenerwärmung (über den Heizungsrücklauf) sowie drei weitere Räume, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Eines der Zimmer hat einen kleinen Balkon, welcher auch als Überdachung für die Haustür dient. Ein weiterer Abstellraum bietet zusätzliche Lagermöglichkeiten und kann auch als Hauswirtschaftsraum genutzt werden. Über eine feste Holzterrasse gelangt man in den ausgebauten Spitzboden. Dieser Raum kann als Hobbyraum, Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Hier befindet sich in einem weiteren separaten Raum die Heizungsanlage, die im Jahr 2020 erneuert wurde. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und das große gemauerte Gartenhaus kann individuell genutzt werden. Ob als Hobbyraum, Werkstatt oder Partyraum, die Nutzung ist sehr vielseitig. Die Terrasse ist teilweise überdacht und bietet mit ihrer ausreichenden Größe die perfekte Grundlage, um die langen Sommerabende im Freien zu genießen. Besondere Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie sind die teilweise elektrisch bedienbaren Außenrollläden, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen. Der Satellitenanschluss ermöglicht schnelles Internet und digitales Fernsehen. Das zweischalige Mauerwerk mit einer Gesamtstärke von 43 cm sorgt für eine gute Wärmedämmung. Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist ideal für Familien und Paare, die eine ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage suchen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und gut erreichbar.

CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## Détails des commodités

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1999
- 387 m<sup>2</sup> Grundstück
- 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gäste-WC mit Fenster
- Außenrollläden, teilweise elektrisch
- Teilweise Echtholzboden
- EG: Flur, Küche, HWR, Gäste-WC, Wohn- und Esszimmer, Abstellraum
- DG: Bad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche, Drei Zimmer, Abstellraum
- Badezimmer mit Rücklauferwärmung (Fußboden)
- Ausgebauter Spitzboden mit Heizungsraum
- Gasheizung aus 2021
- Hochwertige Einbauküche aus 2022
- Betontreppe zum DG
- Satellitenanschluss
- Zweischaliges Mauerwerk (Gesamtstärke 43cm)
- Großes, gemauertes Gartenhaus

**CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Weyher Ortsteil Leeste. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Weyher Ortskern (Marktplatz) ist schnell zu erreichen. Neben diversen Shoppingmöglichkeiten sowie schönen Stadtfesten wird hier vom Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm geboten. Wer sich sportlich aktiv betätigen möchte ist in einem der beiden Sportvereine (SC Weyhe bzw. TSV Weyhe-Lahausen) oder in einem der ortsansässigen 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, welche mit dem PKW innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen ist. Der Autobahnzubringer Arsten (A1 in Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist weniger als 15 Fahrminuten entfernt. Vom Kirchweyher Bahnhof aus haben Sie zudem sehr gute Verkehrsanbindungen in Richtung Bremen und Osnabrück.

CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 97.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 24295021 - 28844 Weyhe – Leeste

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)