

Syke – Syke

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

CODE DU BIEN: 24295040



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

PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.247 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

- 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: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24295040
Surface habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	365.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 217 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	313.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.01.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

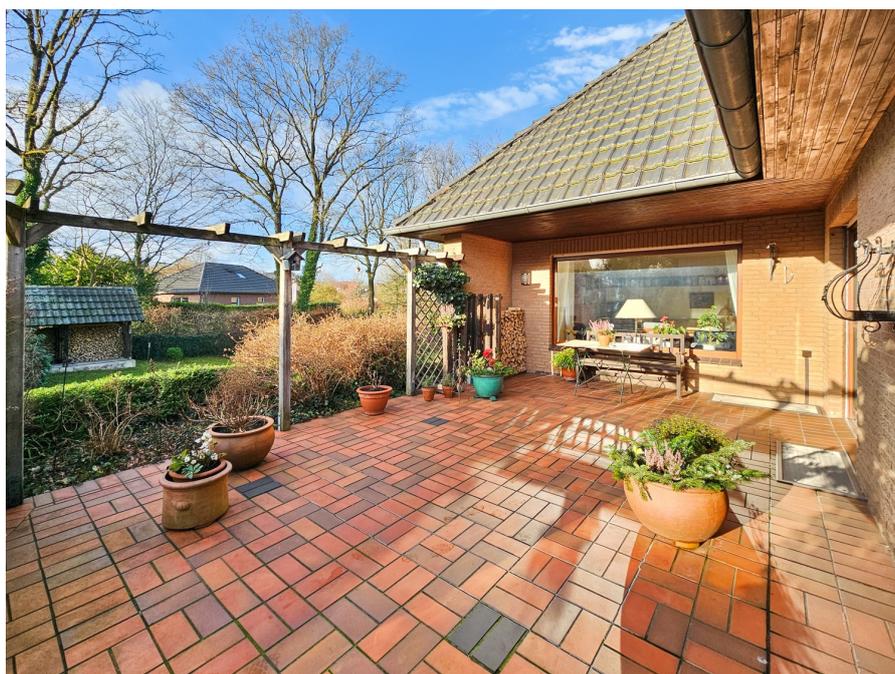
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété



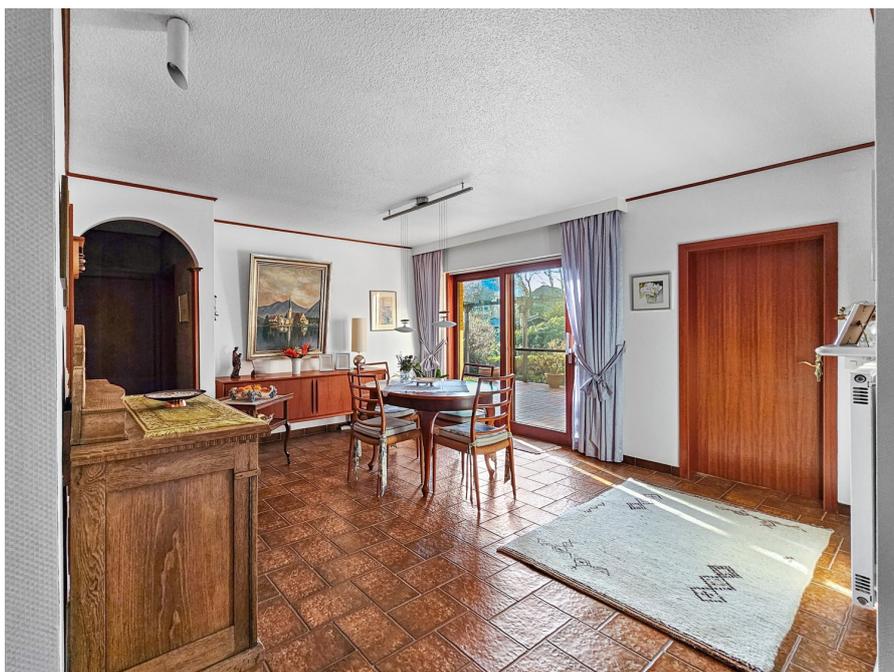
CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété



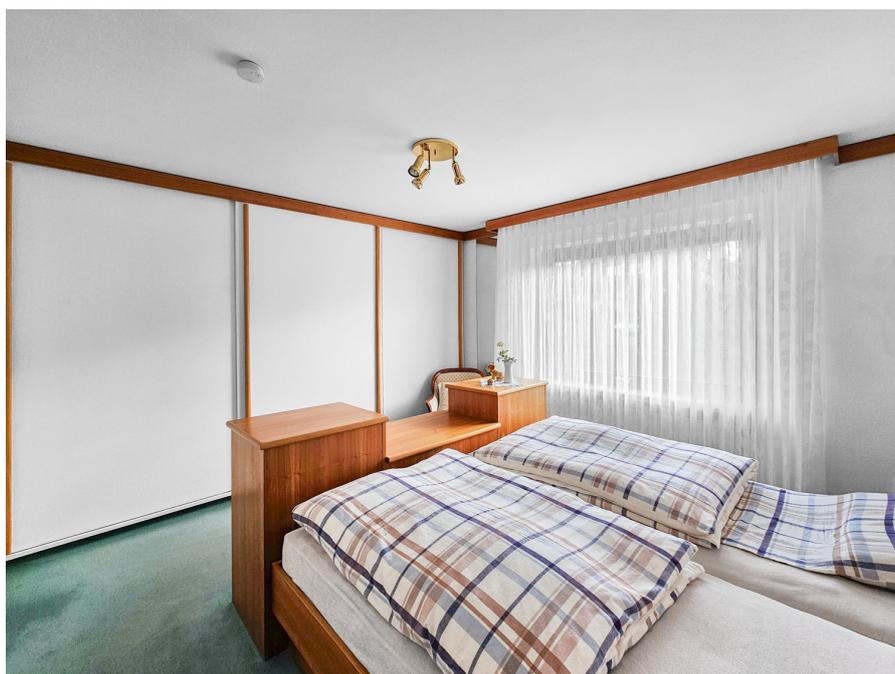
CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété

A smartphone displaying a QR code and a speech bubble saying "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile), next to a laptop and a tablet showing real estate search results. The background is a dark blue gradient.

**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: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

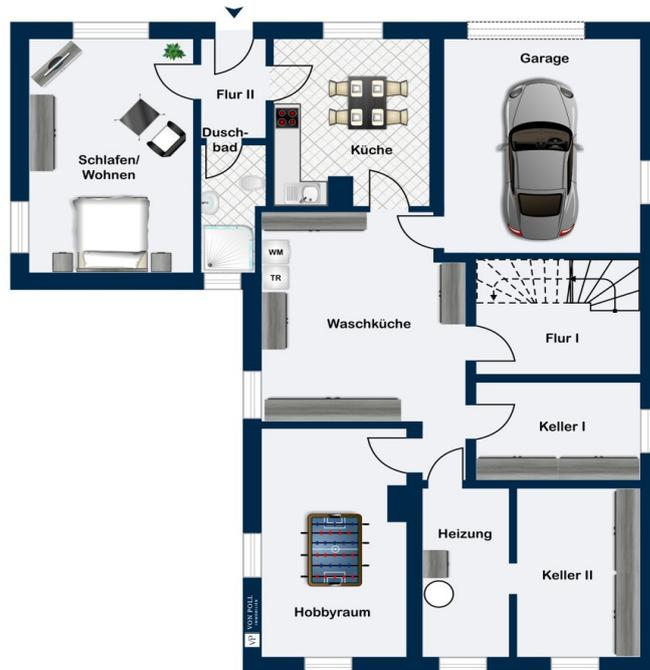
## La propriété

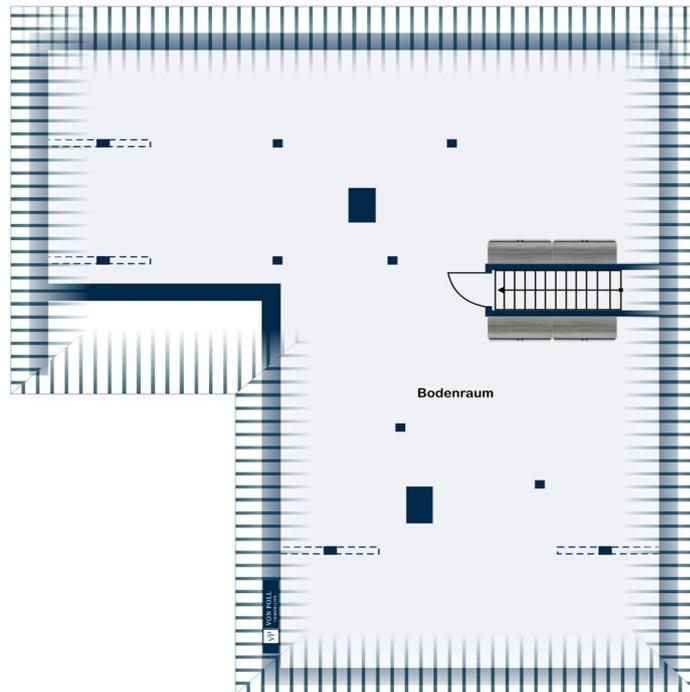


CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## 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: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Une première impression

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 Schlafräum, 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.

CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24295040 - 28857 Syke – Syke

## 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)