

Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

# Wohlfühloase vor den Toren Bremens auf parkähnlichem Grundstück

????????? ??????????: 23295039

360°-Rundgang



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

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 342 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 6.426 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23295039	????? ???????	799.000 EUR
????????????	ca. 342 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	7	??????????	?????????
???????????????? ???	5	????????????????	?????????
????????????	3	????????????????????????	ca. 81 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1984	??????	??????
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ????????????	????????	WC ?????????????, ????????, ???????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	140.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	10.09.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

??????? ????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ????????



???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ?????????



???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ?????????



???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ?????????





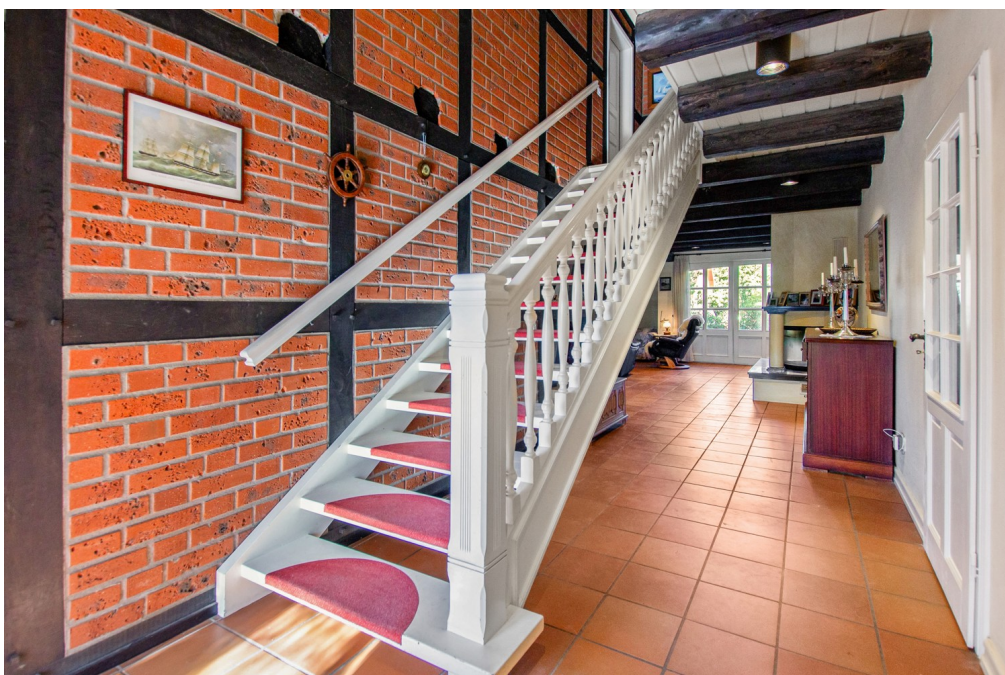
???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ?????????



???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ?????????



???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ?????????



??????? ????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ????????



??????? ????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ????????



???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ?????????



???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ?????????



**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)



??????? ?????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ?????????



???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ?????????



???????? ?????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ????????



???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

?? ?????????



???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

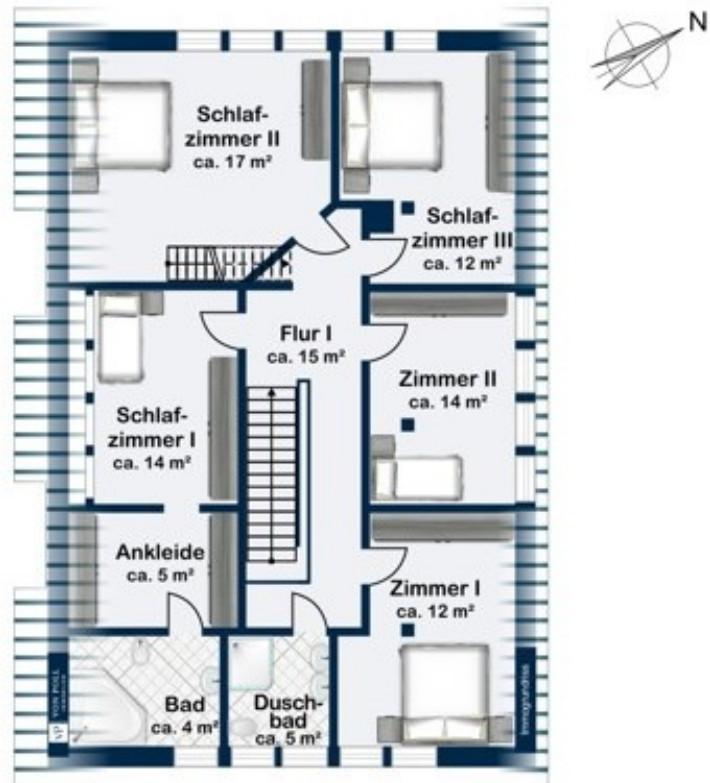
?? ?????????

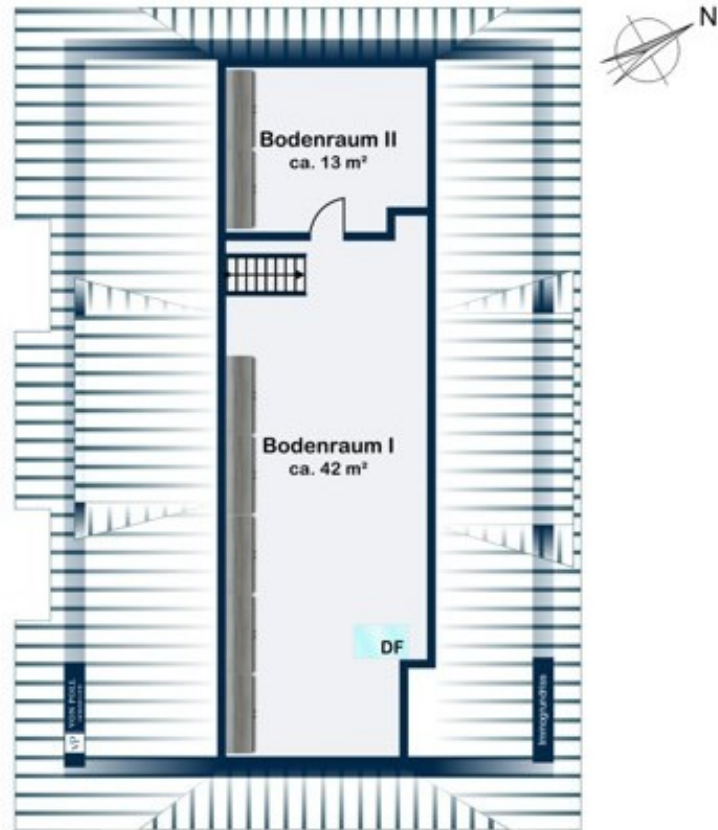


??????? ????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????



???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

??? ?????? ???????????

Dieses Einfamilienhaus ist ein wahres Schmuckstück in traumhafter Lage. Auf einem parkähnlichen Grundstück von ca. 6.426 m<sup>2</sup> verleiht ein tragendes Fachwerk dem Anwesen seinen einzigartigen Charakter. Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 342 m<sup>2</sup> und bietet alles, was man sich für ein gemütliches Zuhause wünscht. Die Küche ist mit allen gängigen Einbaugeräten ausgestattet und verfügt über eine gemütliche Sitzzecke. Durch den angrenzenden HWR besteht sogar die Möglichkeit, die Küche räumlich zu erweitern. Das Wohnzimmer ist offen gestaltet und geht nahtlos in den Büro- und Barbereich über. Der Kamin und die sichtbaren Holzbalken tragen zur warmen und einladenden Atmosphäre des Wohnzimmers bei. Im gesamten Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Der Barbereich ist mit einer Zapfanlage ausgestattet und macht gesellige Abende mit Freunden zu einem besonderen Erlebnis. Von hier aus gelangt man direkt in die großzügige Wellnessoase mit Indoorpool, Sauna, Dusche und WC. Dieser Bereich ist ein echtes Highlight und garantiert Entspannung und Erholung in den eigenen vier Wänden. Im Dachgeschoss befinden sich fünf großzügige Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide und Bad en Suite und eines mit einer Treppe zum ausgebauten Spitzboden. Das Hauptbadezimmer im Dachgeschoss ist mit einer großen Dusche und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Zusätzlich gibt es einen Wintergarten mit Fußbodenheizung und Kamin. Die Fenster lassen sich nach oben öffnen und auch zum Garten hin lassen sich die großen Fensterelemente durch ein einfaches Schiebesystem so weit öffnen, dass man einen freien Blick direkt auf die Terrasse hat, um die frische Luft und die Natur noch intensiver genießen zu können. Auch der Außenbereich des Anwesens bietet viele Besonderheiten. Die ca. 55 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet viel Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Der herrliche Baumbestand bietet einzigartige Schattenplätze und sorgt für eine Idylle, die sich über das gesamte Grundstück erstreckt. Herzstück der Außenanlage ist der ca. 25 m lange, selbstreinigende Schwimmteich. Er bietet ausreichend Platz zum Schwimmen, Entspannen und zum Genießen der Natur. Eine leistungsstarke Pumpe filtert und reinigt das Wasser kontinuierlich und sorgt so für eine hohe Wasserqualität. Direkt neben dem Schwimmteich bildet eine große Pergola den zentralen Treffpunkt des Gartens. Sie wurde unter einem schönen Baum platziert und verfügt über einen eigenen Stromanschluss, der die Möglichkeit bietet, elektronische Geräte wie Musik- oder Lichtenanlagen zu betreiben. Ein komfortables Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum an. Auf dem Dach befinden sich Solarzellen, die den Strom für den Schwimmteich erzeugen. Mit diesem umweltfreundlichen System kann der Schwimmteich nachhaltig betrieben werden. Das Grundstück ist komplett eingezäunt und eignet sich daher auch ideal für die Kleintierhaltung. Die Immobilie ist bereits an das Glasfasernetz

angeschlossen und verfügt über einen Satellitenanschluss. Weitere  
Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie bitte der separaten Ausstattungsbeschreibung.  
Ihre Fahrzeuge können bequem im Doppelcarport untergebracht werden. Dieses  
Einfamilienhaus bietet eine einzigartige Kombination aus traditionellem Charme,  
modernem Komfort und einem atemberaubenden Außenbereich. Ein Ort, den Sie mit  
Stolz Ihr Zuhause nennen können. Hier gelangen Sie zur 360° Tour: \*\*\* <https://von-poll.com/tour/veyhe/ZRq9> \*\*\*

???????? ????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

????????????????? ??? ??????????

- Tragendes Fachwerk
- Gäste-WC
- Kamin im Wohnzimmer
- Holzbalken
- Offener Wohnraum mit Büro und Barbereich
- Barbereich mit Zapfanlage
- Fußbodenheizung im EG
- DG mit Heizkörpern
- 5 Zimmer im DG, davon eines mit Ankleide und eigenem Bad und eines mit Treppe zum ausgebauten Spitzboden
- Badezimmer mit großer Dusche
- Insektenspannrahmen
- Glasfaseranschluss
- Satellitenanschluss
- Wintergarten mit Fußbodenheizung und Kamin
- Großer Wellnessbereich mit Indoorpool, Whirlpool, Sauna, Dusche und WC
- Selbstreinigender Schwimmteich mit Pumpe
- Pergola mit Stromanschluss
- Gartenhaus mit Solarzellen auf dem Dach für den Schwimmteich
- Wunderschöner Baumbestand
- Doppelcarport
- Großzügige Terrasse

???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

??? ??? ??? ????????????

Dieses Anwesen liegt in schöner Wohnlage im Weyher Ortsteil Sudweyhe. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Weyher Marktplatz ist mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten zu erreichen. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und schönen Stadtfesten bietet das Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm. Wer sich sportlich betätigen möchte, ist in einem der vielen Weyher Sportvereine oder in einem der örtlichen Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten lädt das Weyher Freibad zum Entspannen ein. Wassersportler kommen am nahe gelegenen Wiertsee (mit Zugang zur Weser) auf ihre Kosten. 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 weniger als 15 Autominuten entfernt. Vom Bahnhof Kirchweyhe aus bestehen ebenfalls sehr gute Verkehrsanbindungen in Richtung Bremen und Osnabrück.

??????? ????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. 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.

???????? ??????????: 23295039 - 28844 Weyhe – Sudweyhe bei Bremen

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)