

Weyhe – Leeste

Charmante Doppelhaushälfte mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 24295020



www.von-poll.com

???? ??????: 365.000 EUR • ??????????: ca. 144 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 385 m²

??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ??? ??????

???????? ?????????	24295020
???????????	ca. 144 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ??? ??????????	4
??????????	1
????? ?????????????	1999
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????

????? ???????	365.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2023
????????? ??????????????	???????
???????????????????????	ca. 0 m²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????

??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	83.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.06.2034	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????		

??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



??????? ???????? : 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



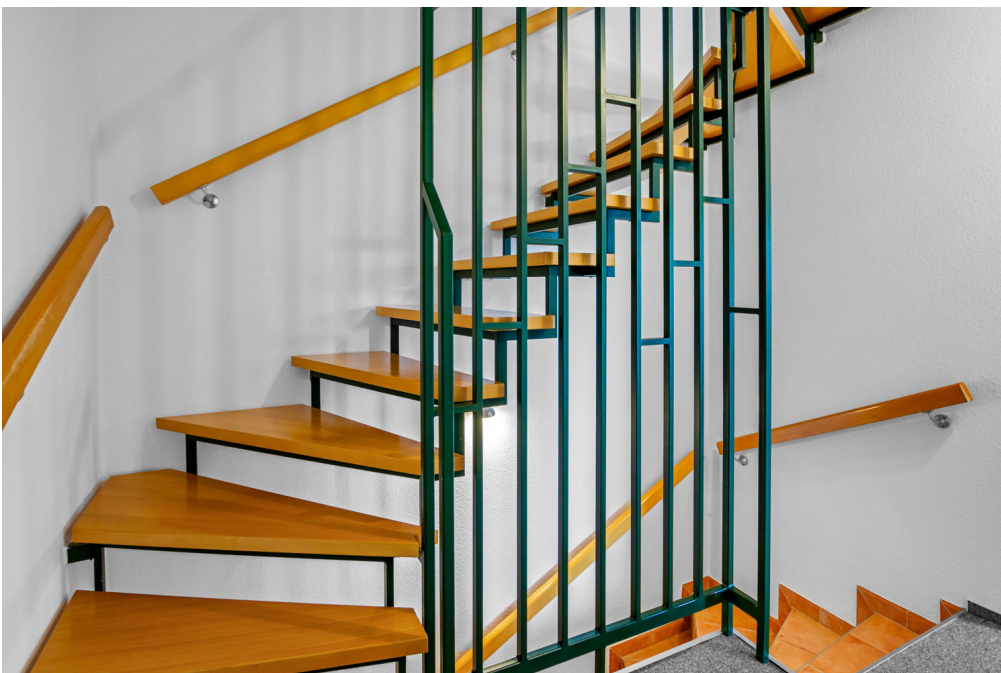
??????? ???????? : 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



??????? ?????????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



??????? ???????? : 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????



??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

?? ????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0177 - 220 74 85

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

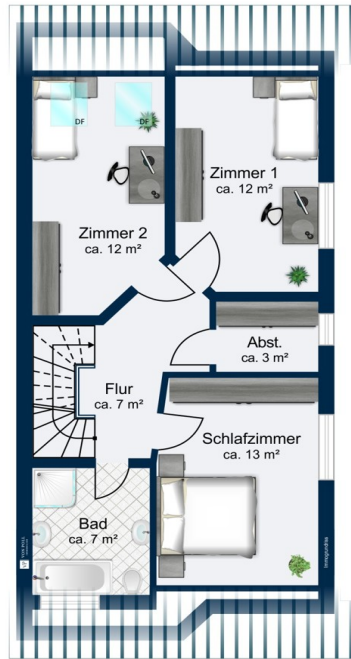


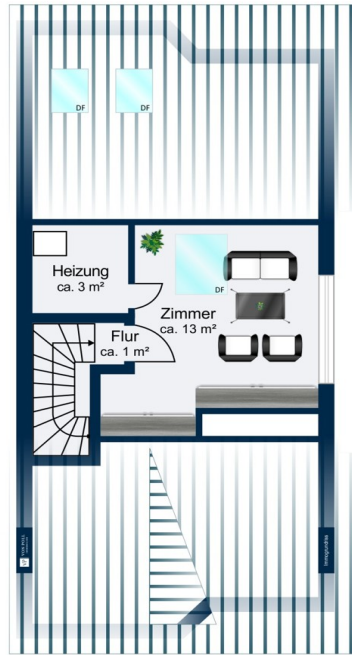
www.vp-finance.de

??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

???????







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

??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

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

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 bietet Ihnen und Ihrer Familie auf einem großzügigen Grundstück von 385 m² und einer Wohnfläche von 144 m² viel Platz zum Wohnen und Wohlfühlen. Das derzeit als Praxis genutzte Erdgeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Durch eine Nutzungsänderung kann dieser Bereich wieder in Wohnraum umgewandelt werden. Der Grundriss des Erdgeschosses umfasst derzeit einen Flur, ein Gäste-WC mit Fenster, einen Abstellraum, einen Empfangsbereich, zwei Behandlungsräume und ein Wartezimmer. Die Darstellung der Raumaufteilung ist zur besseren Vorstellung in den dem Exposé beigefügten Grundrissen als Wohnraumnutzung dargestellt. Die derzeit eingebauten Leichtbauwände können ohne großen Aufwand entfernt werden, um wieder den dargestellten Grundriss zu erhalten. 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. Ein weiterer Abstellraum bietet zusätzliche Lagermöglichkeiten und kann auch als Hauswirtschaftsraum genutzt werden. Über eine feste Holztreppe 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 2023 erneuert wurde. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Außenrollläden, teilweise elektrisch, bieten optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre. Ein Satellitenanschluss und zweischaliges Mauerwerk mit einer Gesamtstärke von 43 cm sorgen für gute technische Voraussetzungen und solide Bauqualität. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und verfügt über ein kleines Gartenhaus. Die Terrasse ist ideal für gemütliche Grillabende. Neben dem Haus befindet sich genügend Platz für Ihre Fahrzeuge, sodass hier sogar Camper/Wohnmobile geparkt werden können. Diese Doppelhaushälfte bietet die einmalige Gelegenheit, ein Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten - sei es als großzügiges Einfamilienhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

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

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1999
- 385 m² Grundstück
- 144 m² Wohnfläche
- Gäste-WC mit Fenster
- Außenrollläden, teilweise elektrisch
- Erdgeschoss ist aktuell als Praxis genutzt, kann über eine Nutzungsänderung wieder in als Wohnraum genutzt werden
- EG: Flur, Gäste-WC, Abstellraum, Empfang, 2 Behandlungsräume, Wartezimmer
- DG: Bad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche, Drei Zimmer, Abstellraum
- Badezimmer mit Rücklauferwärmung (Fußboden)
- Ausgebauter Spitzboden mit Heizungsraum
- Gasheizung aus 2023
- Betontreppe zum DG
- Satellitenanschluss
- Zweischaliges Mauerwerk (Gesamtstärke 43cm)

??????? ???????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

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

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.

??????? ?????????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 83.70 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

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

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

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50 Weyhe
E-Mail: weyhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com