

Weyhe – Melchiorshausen

# Schönes Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und viel Platz für verschiedene Lebenslagen

????????? ??????????: 24295029

360°-Rundgang



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

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 161 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 447 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

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

???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24295029	????? ???????	450.000 EUR
?????????????	ca. 161 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
????? ??????????????	1989		
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????? ??????????????	???????
		?????????????????????????	ca. 113 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	109.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????	



???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????



???????? ?????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ????????





???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

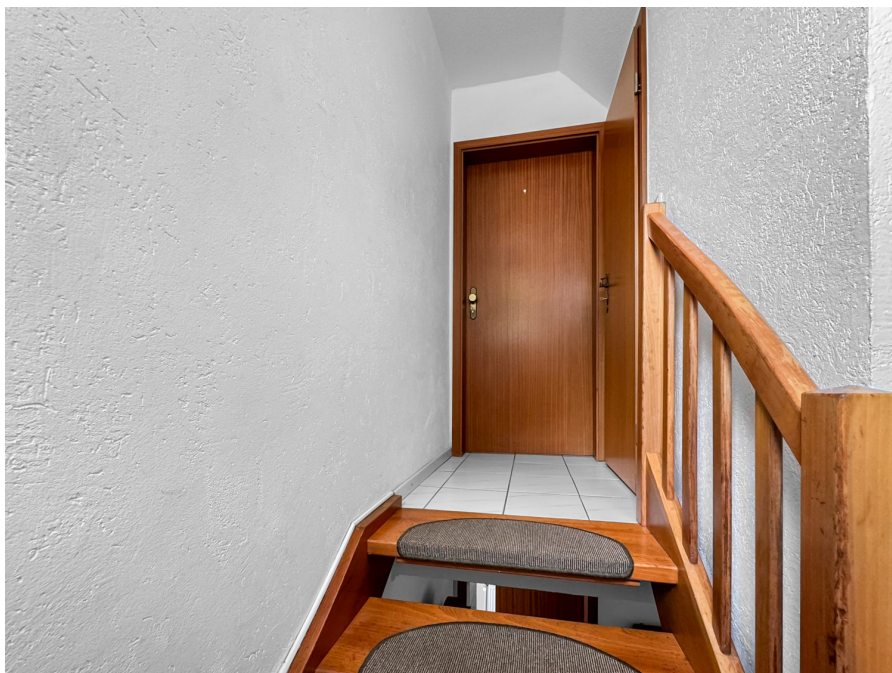
?? ?????????





???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????





???????? ?????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ????????



???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????





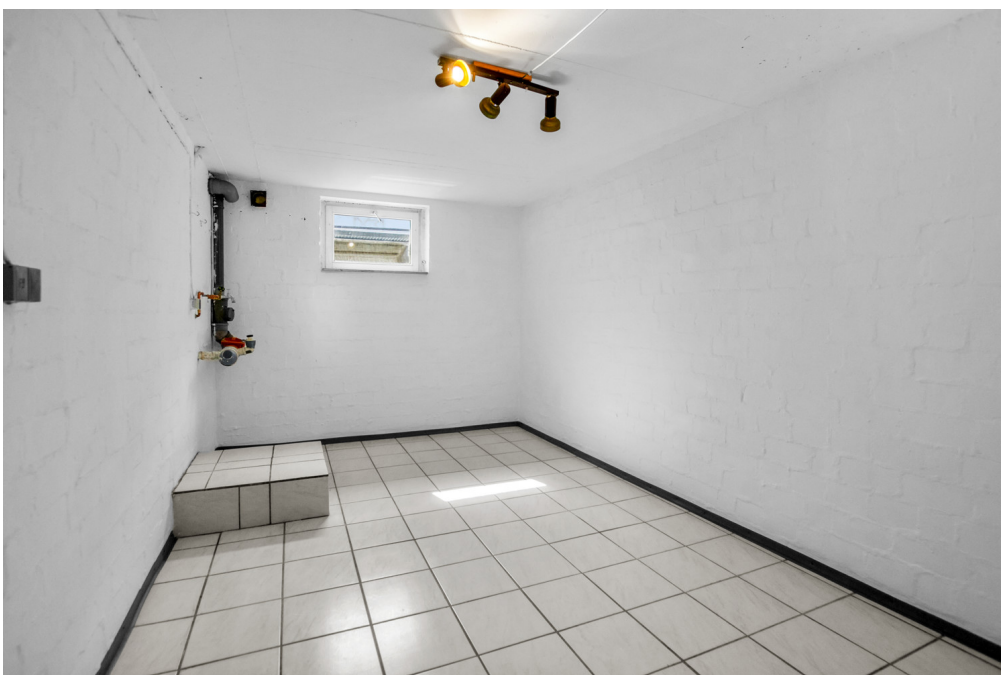
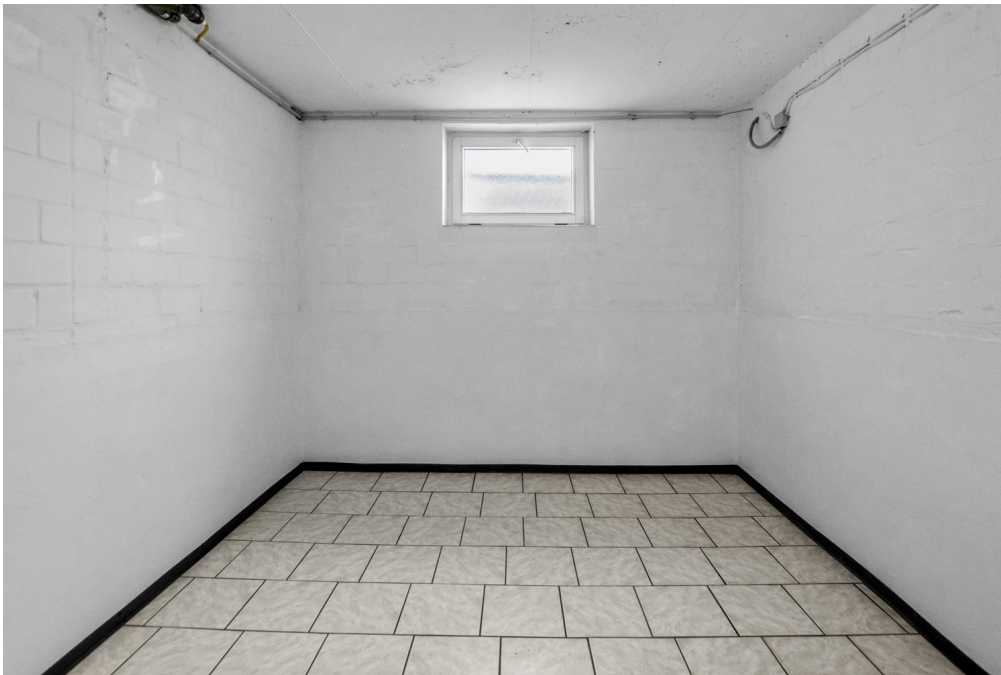
???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ????????



???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

?? ?????????





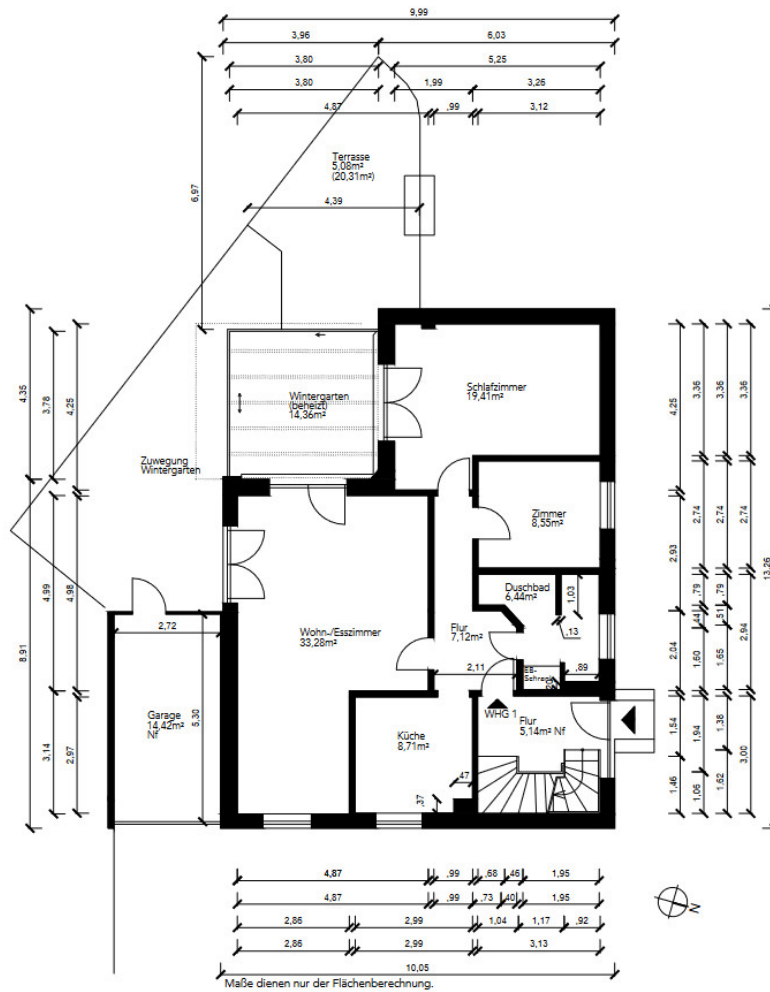
???????? ??: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

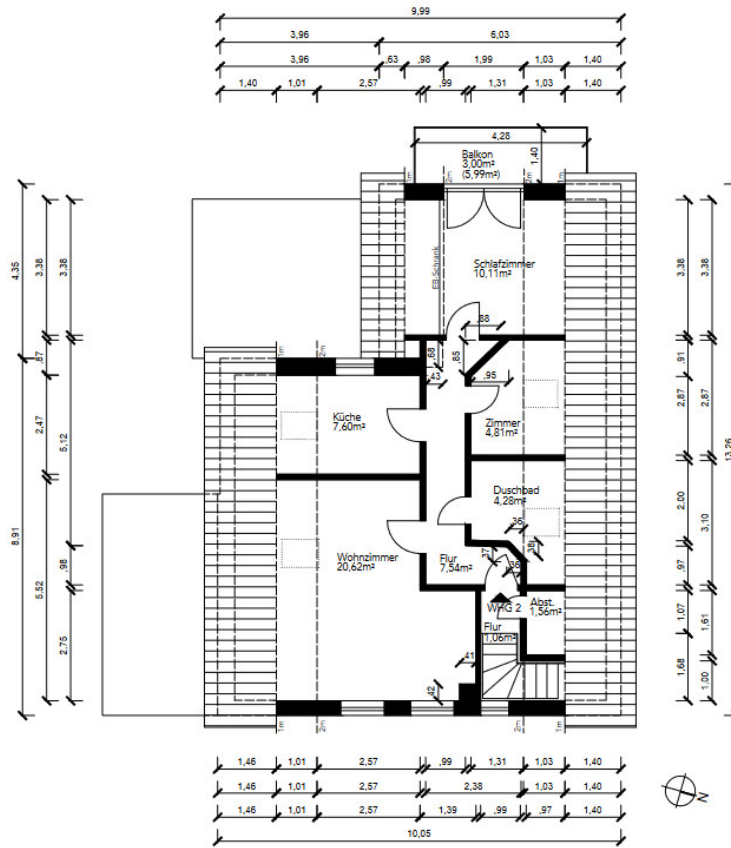
?? ????????



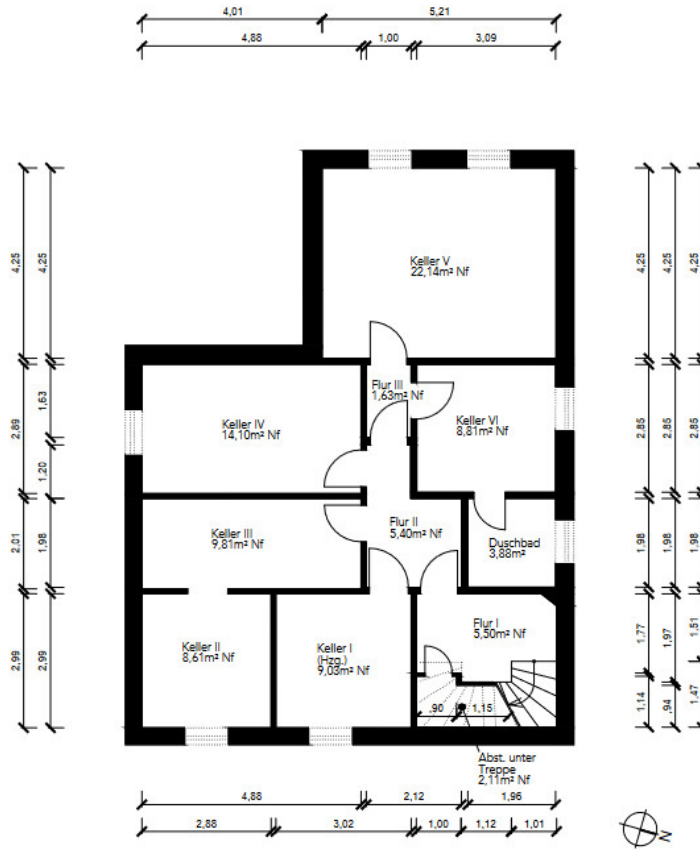
???????? ?????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

??????









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

???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

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

Diese einzigartige Immobilie aus dem Jahr 1989 vereint auf beeindruckende Weise Charme, Funktionalität und Raum für vielfältige Wohnkonzepte. In dieser Immobilie ist alles möglich, ob Kapitalanlage, Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Auf einem Grundstück von 447 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup>, die durch zusätzliche Nutzfläche (ca. 113 m<sup>2</sup>), unter anderem im voll ausgebauten Keller, ergänzt wird. Diese Immobilie ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort, an dem sich Wohnträume verwirklichen lassen. Das Haus ist nach den Richtlinien des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in zwei getrennte Wohneinheiten aufgeteilt. Das eröffnet viele Möglichkeiten: Ob als großzügiges Zuhause für eine Großfamilie, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - diese Immobilie passt sich Ihren individuellen Bedürfnissen an. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die ein Höchstmaß an Wohnkomfort bietet. Die Küche ist mit maßgefertigten Einbauten ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das moderne Bad besticht durch klare Linien und eine hochwertige Ausstattung. Das Schlafzimmer ist mit einer nachträglich eingebauten Lüftungsanlage ausgestattet. Herzstück der Wohnung ist jedoch das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten einen nahtlosen Übergang zum Sommergarten und zur Sonnenterrasse ermöglicht. Der pflegeleichte Außenbereich bietet Ihnen und Ihrer Familie eine Oase der Entspannung und eine ideale Kulisse für gemütliche Stunden im Freien. Ebenso klar strukturiert ist die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss, die über eine elegante Holzterrasse zu erreichen ist. Auf ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Vom Schlafzimmer geht ein Balkon aus, der einen Blick ins Grüne bietet und dazu einlädt, den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die Dachflächenfenster verfügen über eine Beschattung. Eine Einbauküche und ein Bad mit Dusche und Badewanne komplettieren die Räumlichkeiten. Im Laufe der Jahre wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. die Neubeschichtung des Daches, der Austausch der Fenster gegen hochwertige Kunststofffenster und der Einbau einer Gasheizung. Diese Maßnahmen tragen wesentlich zum Wohnkomfort bei. Der Vollkeller des Hauses überrascht durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Über eine massive Betontreppe gelangt man bequem in diesen Bereich, der sich ideal für Hobby, Lagerung oder als Werkstatt eignet. Der Keller verfügt über einen abgetrennten Bereich für Gäste mit Küche und Bad (dies ist keine Wohnfläche). Dieser Teil ist beheizt und somit individuell nutzbar. Auch für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Eine

geräumige Garage mit Wasser- und Stromanschluss bietet ausreichend Platz und zusätzlich stehen Ihnen vier weitere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Dieses über die Jahre liebevoll gepflegte Zweifamilienhaus ist die perfekte Kombination aus komfortablem Wohnen, flexibler Nutzung und solider Bauweise. Diese Immobilie bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie sich wünschen - ein echtes Zuhause, das keine Wünsche offen lässt! Hier gelangen Sie zur 360° Tour: \*\*\* <https://von-poll.com/tour/veyhe/ubEo> \*\*\*

???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

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

- Wohnhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten
- Vielfältige Nutzung: Kapitalanlage, Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten
- Baujahr 1989
- 447 m<sup>2</sup> Grundstück
- 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 113 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2 Wohnungen nach WEG aufgeteilt
- Teilweise Außenrollläden
- Wohnung im EG: Drei Zimmer, Küche, Bad (Dusche), Sommergarten, Terrasse
- Wohnung im DG: Drei Zimmer, Küche, Bad (Dusche und Badewanne), Balkon, Bodenraum
- Beide Wohnung verfügen über eine Einbauküche
- Gegensprechanlage und Türöffner in beiden Wohnungen
- Dachreinigung und Neubeschichtung 2014
- Vollkeller gefliest
- Abgetrennter Bereich im Keller für Gäste mit Küche und Duschbad (keine Wohnfläche)
- Eine Garage (mit Wasseranschluss und Strom), Vier Stellplätze
- Gasheizung aus 2014
- Holztreppe zum Dachgeschoss
- Betontreppe (gefliest) zum Kellergeschoss
- Satellitenanschluss und Glasfaseranschluss in beiden Wohnungen
- Hof mit Pavillion
- Brunnen
- Verblendmauerwerk
- Kunststofffenster aus 2014

???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

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

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Weyher Ortsteil Melchiorshausen. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Der Weyher Marktplatz ist mit dem Auto 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 den Sportvereinen (SC Weyhe, TSV Weyhe-Lahausen oder TSV Melchiorshausen) oder in einem der örtlichen Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten lädt das Weyher Freibad zum Entspannen ein. 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 in Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist weniger als 15 Autominuten entfernt. Auch der Bahnhof Kirchweyhe bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Bremen und Osnabrück.

???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 109.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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.

???????? ??????????: 24295029 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

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

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

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)