

Weyhe – Leeste

# Charmante Doppelhaushälfte mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten

Número da propriedade: 24295020



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

PREÇO DE COMPRA: 365.000 EUR • ÁREA: ca. 144 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 385 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## Numa vista geral

Número da propriedade	24295020	Preço de compra	365.000 EUR
Área	ca. 144 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1999		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	83.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.06.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



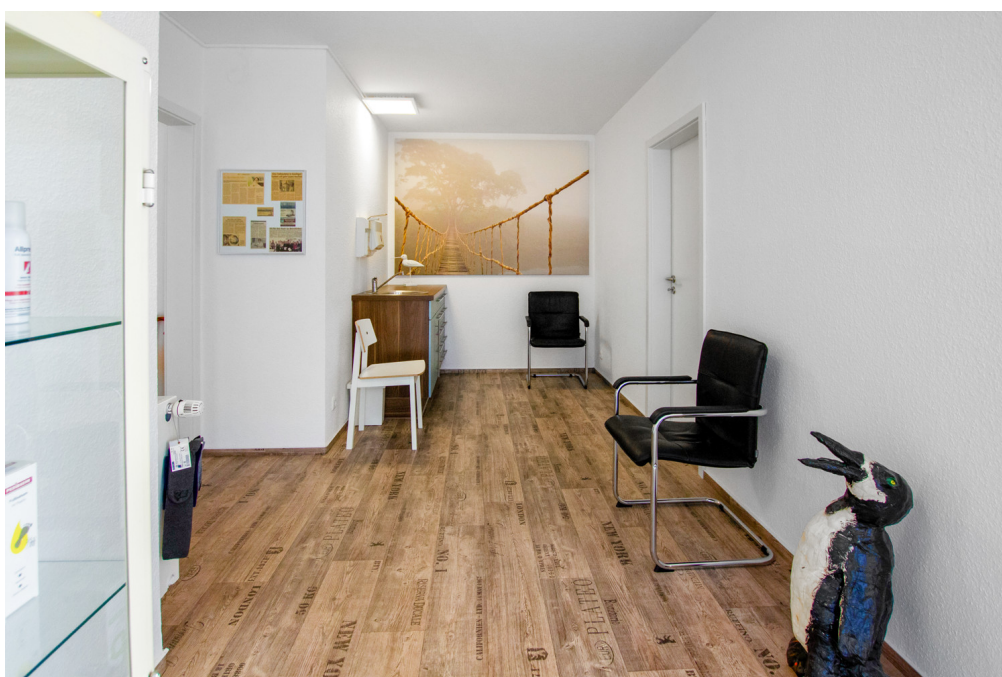
Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel





Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



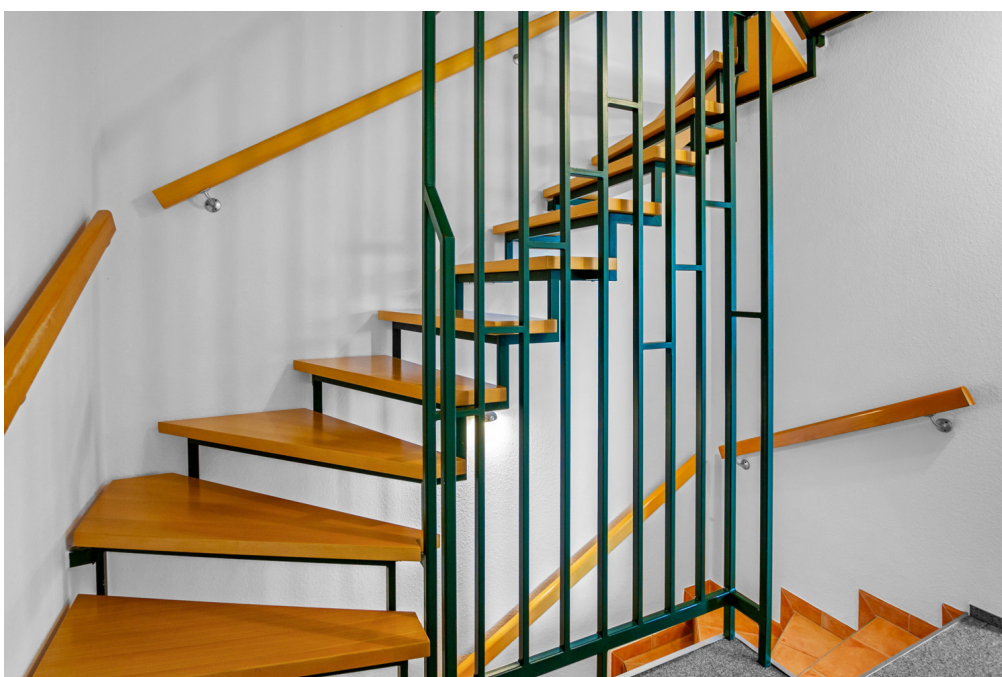
Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel





Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel

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

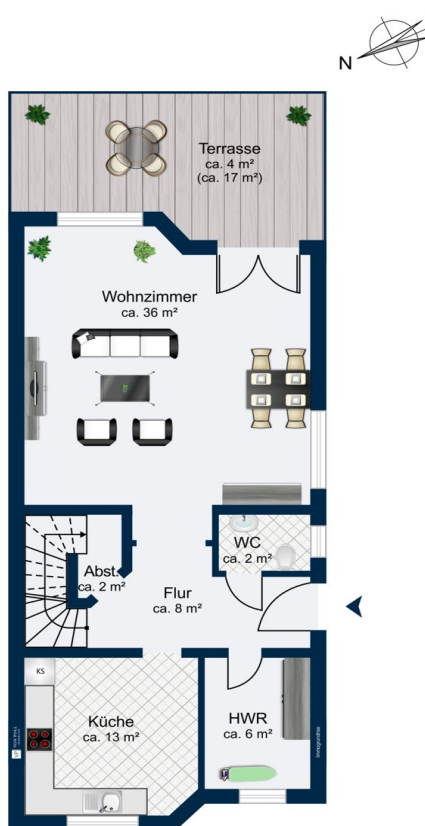
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

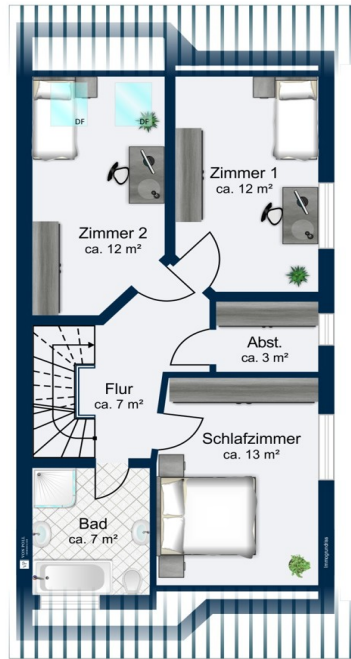


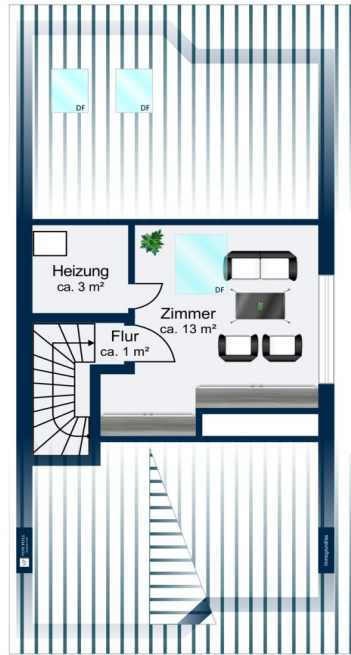
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## Uma primeira impressão

\*\*\*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 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 144 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## Detalhes do equipamento

- 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)



Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 83.70 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.

Número da propriedade: 24295020 - 28844 Weyhe – Leeste

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)