

Weyhe – Leeste

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach | Vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus in Weyhe

Número da propriedade: 24295017



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

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 172 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 432 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24295017 - 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: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Numa vista geral

Número da propriedade	24295017	Preço de compra	449.000 EUR
Área	ca. 172 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 28 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1992	Móveis	Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	138.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.06.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295017 - 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: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



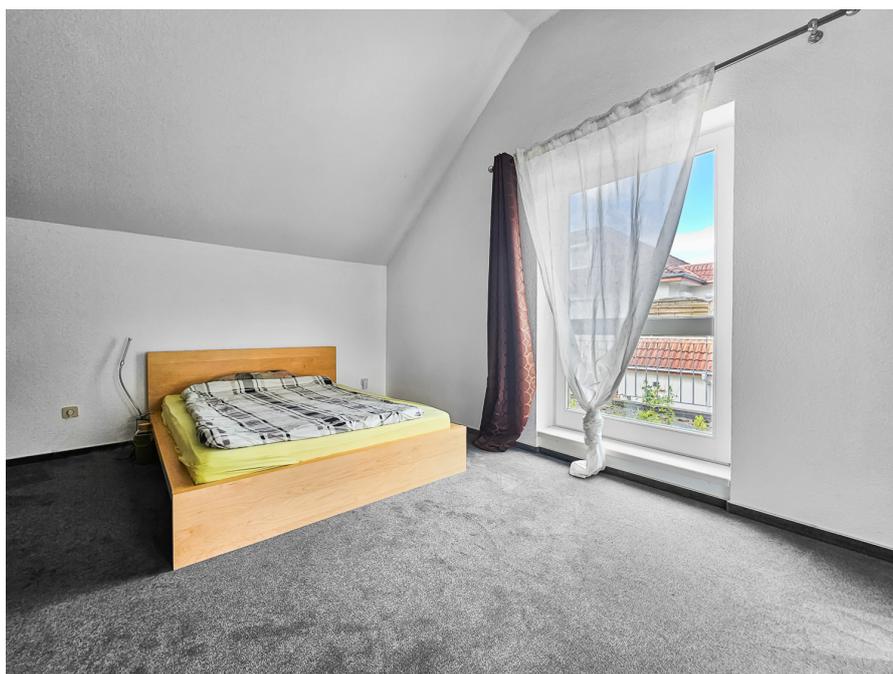
Número da propriedade: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



Número da propriedade: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

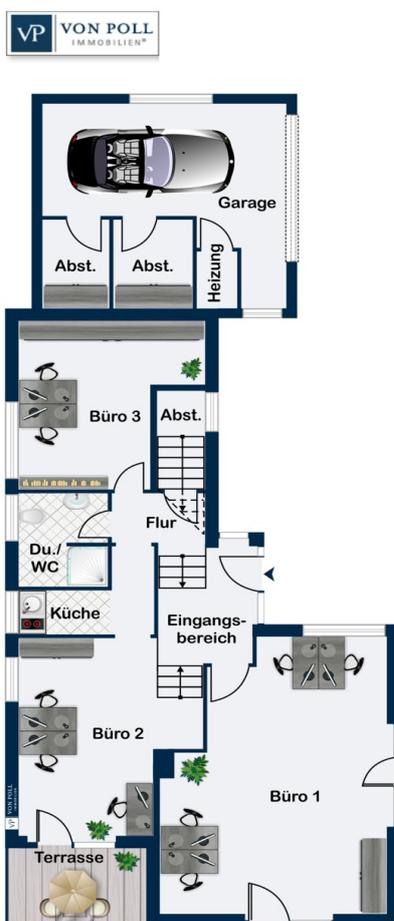
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

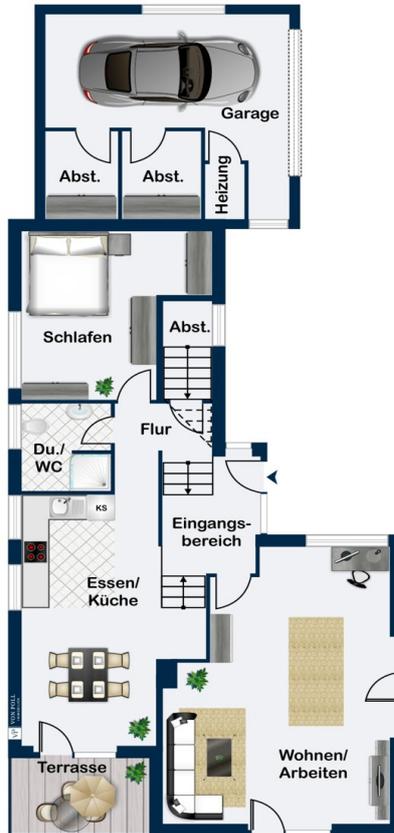
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

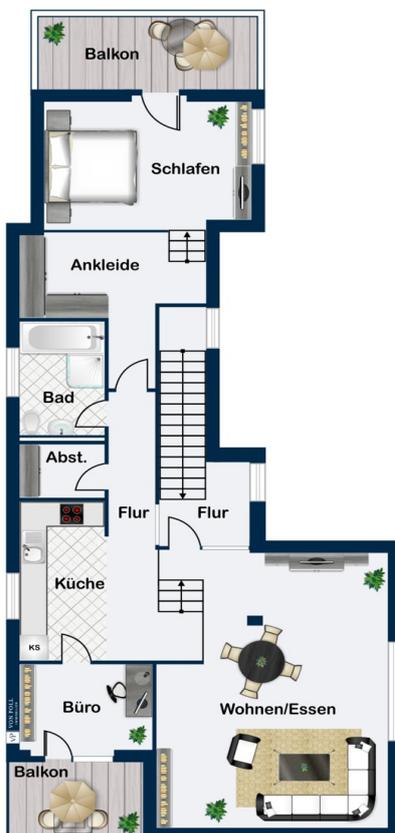
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 24295017 - 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: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Uma primeira impressão

Das 1992 fertiggestellte Zweifamilienhaus steht auf einem ca. 432 m<sup>2</sup> großen, pflegeleichten Grundstück. Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> bietet dem Erwerber vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich als reines Wohnhaus geplant, wurde die untere Wohneinheit durch eine Nutzungsänderung in eine Gewerbeeinheit umgewandelt und seitdem als solche genutzt. Bei Bedarf kann eine erneute Umnutzung in ein reines Wohnhaus beantragt werden. Die beiliegenden Grundrisspläne zeigen verschiedene Alternativen für mögliche Wohn- und Gewerbenutzungen. Derzeit entfallen auf die Gewerbeeinheit ca. 79 m<sup>2</sup> und auf die Dachgeschosswohnung ca. 93 m<sup>2</sup>. Die verbleibende Fläche von ca. 28 m<sup>2</sup> setzt sich aus der Garage, den beiden Abstellräumen und dem Heizungsraum zusammen. Die Ausstattung des Hauses ist durchweg solide. Beide Wohneinheiten werden über eine Gasbrennwertheizung im separaten Heizungsraum versorgt. Während die Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer erfolgt, sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme und bietet gleichzeitig uneingeschränkte Stellfläche für Möbel. Der Internetanschluss kann über Kabel oder DSL erfolgen. Ein Glasfaseranschluss liegt in der Straße und kann bei Bedarf nach Prüfung der Verfügbarkeit ins Haus gelegt werden. Eine detaillierte Auflistung der Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie bitte der separaten Ausstattungsbeschreibung. Die untere Wohneinheit ist in einem mietfreien Zustand, während die obere Wohneinheit seit dem 01.02.2019 in einem Mietverhältnis ist. Hinweis zu Gewerbebetrieben: Zulässig sind Gewerbebetriebe nach § 6 BauNVO. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Betriebe, die nach der Definition "das Wohnen nicht wesentlich stören". Eine Übergabe der Immobilie könnte nach Rücksprache mit dem Eigentümer kurzfristig erfolgen.

Número da propriedade: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Detalhes do equipamento

- Außenwände: 17,5 cm KSL | 6 cm Dämmung | 1,5 cm Luftschicht | 11.5 cm VBL
- Betondecke
- Zentrale Gas-Brennwertheizung für beide Wohneinheiten | 2002
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit Zweifachverglasung
- Einbauküche in der Dachgeschosswohnung
- Garage mit zwei Abstellräumen und Heizungsraum
- Zwei Stellplätze
- Internet: 1.000 MBit/s laut Verfügbarkeitsprüfung möglich (Kabel) | 250 MBit/s laut Verfügbarkeitsprüfung möglich (DSL) | Glasfaser liegt an der Straße

Número da propriedade: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt im Weyher Ortsteil Leeste. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Weyher Marktplatz ist bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und schönen Stadtfesten bietet das Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm. Wer sich sportlich betätigen möchte, ist in einem der zahlreichen Sportvereine oder 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. 20 Minuten zu erreichen ist. Der Autobahnzubringer Arsten (A1 in Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist ca. 15 Autominuten entfernt. Vom Bahnhof Kirchweyhe aus bestehen ebenfalls sehr gute Verkehrsanbindungen in Richtung Bremen und Osnabrück. Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen, so dass auch das Angebot des Weyher Bürgerbusses bequem genutzt werden kann.

Número da propriedade: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 138.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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.

Número da propriedade: 24295017 - 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)