

Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

# Energieeffizientes Reihenendhaus mit Vollkeller und 2 Garagen in sehr gepflegtem Zustand

Número da propriedade: 25295008



PREÇO DE COMPRA: 379.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 360 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

- 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: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25295008	Preço de compra	379.000 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 114 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1977		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	66.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.08.2033	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## O imóvel





Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## 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: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## 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: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## O imóvel



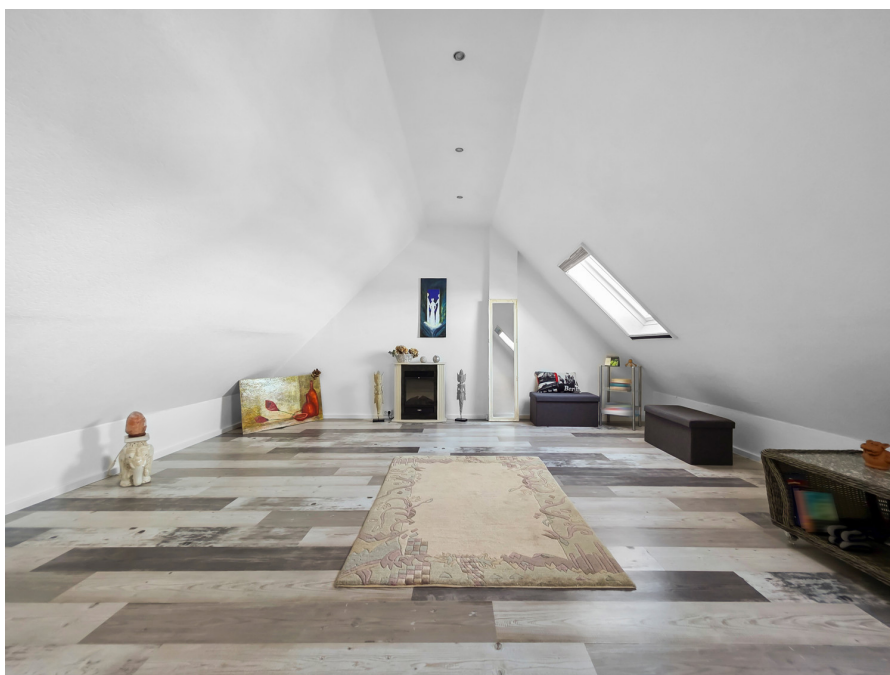
Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## O imóvel





Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

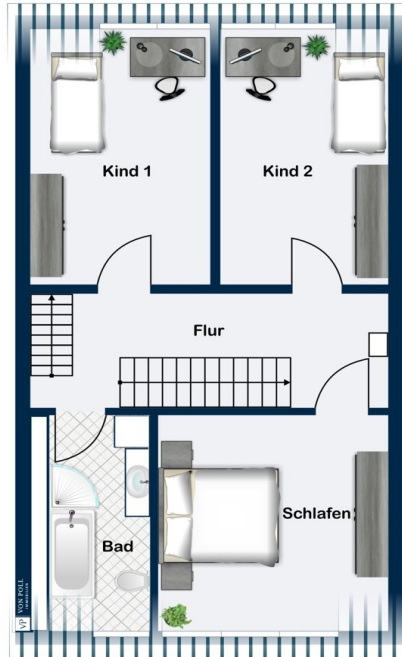
## O imóvel

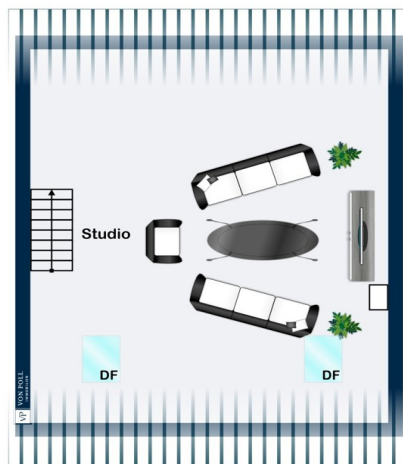


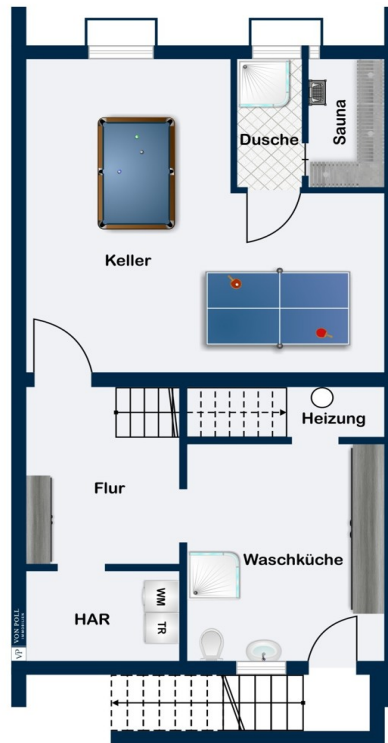
Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## 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: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Reihenendhaus, das 1977 erbaut und 2020 umfassend saniert wurde. Auf einer Wohn- und Nutzfläche von über 200 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine komfortable und durchdachte Raumaufteilung für die ganze Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, wovon 3 Schlafzimmer ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das Tageslichtbad ist hell gefliest und mit Dusche, Badewanne und stilvollem Waschtisch ausgestattet. Das 2021 renovierte Gäste-WC trägt zur frischen Modernität des Hauses bei. Der gemütliche Wohnbereich wird durch einen Pelletofen ergänzt, der in den kühleren Monaten für wohlige Wärme sorgt. Eine Einbauküche aus dem Jahr 2002 ist ebenfalls vorhanden und bietet mit modernen Geräten und einer komfortablen Größe die Grundlage für kulinarische Erlebnisse. Die Immobilie punktet mit einem Vollkeller, der beheizt ist und neben einer Sauna auch zwei zusätzliche Duschen bietet - ideal für Entspannung und Wellness im eigenen Heim. Eine Waschküche und ein großzügiger Kellerraum für Hobby und Freizeit runden diese Ebene des Hauses ab. Der Studioanbau von 2019 wurde durch den Einbau von zwei Dachfenstern zusätzlich aufgewertet. Für heiße Tage steht seit 2023 eine Klimaanlage zur Verfügung, die auch unter dem Dach für angenehme Temperaturen sorgt. Die Immobilie ist mit hochwertigen Kunststoff-Sprossenfenstern mit 2-fach Wärmeschutzverglasung ausgestattet. Einige Fenster verfügen zudem über zusätzlichen Schallschutz. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Im Jahr 2020 wurden die Fußböden mit einem modernen Vinylbelag versehen und die Erneuerung der Zimmertüren inklusive Zargen runden das harmonische Gesamtbild ab. Hervorzuheben ist die 2018 komplett erneuerte Terrasse mit praktischer Markise, die zu erholsamen Stunden im Freien einlädt. Die 2017 installierte Gas-Brennwertheizung mit Warmwasserspeicher sorgt für eine effiziente Beheizung des gesamten Hauses. Eine Photovoltaikanlage (6,56 kWp) erhöht die Energieeffizienz des Hauses und bietet mit einer Elektrotankstelle (22 kW) eine umweltfreundliche Option für Elektrofahrzeuge. Für ausreichend Parkfläche sorgen zwei Garagen (mit E-Toren) sowie zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück. Eine neue Kellereingangstür wurde 2023 eingebaut und der Elektroschaltschrank wurde 2013 erneuert, was zur weiteren Sicherheit und Modernisierung beiträgt. Weitere Ausstattungsmerkmale sind der gesonderten Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Dieses Reihenendhaus vereint zeitgemäße Wohnqualität mit einer technischen Ausstattung auf hohem Niveau und bietet Raum für eine angenehme und moderne Lebensgestaltung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. In der Zwischenzeit wünschen wir viel Freude mit unserem 360° Rundgang: [https://von-](https://von-poll.com)

[poll.com/tour/weyhe/RmGJ](https://poll.com/tour/weyhe/RmGJ) \*\*\* Die Übergabe erfolgt nach Absprache mit den Eigentümern.



Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Detalhes do equipamento

- Innenwände: Kalksandstein
- Decken: Stahlbeton (Keller & Erdgeschoss) | Holzbalkenlage (Dachgeschoss)
- Umfangreiche Sanierung (2020)
- Vollkeller mit Sauna & 2 Duschen | Beheizt
- Heizung: Gas-Brennwertheizung mit Warmwasserspeicher - 120 L - (2017)
- Fenster: Sprossenfenster | Kunststoff | 2-fach Verglasung | Wärmeschutzverglasung | teilw. Schallschutz
- El. Rollläden | Insektenschutzrahmen
- Fußböden: Vinyl (2020) | Fliesen
- Zimmertüren inkl. Türzargen (2020)
- Haustür mit Wärmeschutzverglasung (2001)
- Kellereingangstür (2023)
- Einbauküche (2002)
- Studioausbau inkl. Einbau von zwei Dachflächenfenstern (2019)
- Klimaanlage im Studio (2023)
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Sanierung Gäste-WC (2021)
- Pelletofen im Wohnzimmer
- Erneuerung Elektroschaltschrank (2013)
- Erneuerung Terrasse inkl. Markise (2018)
- PV-Anlage: 6,56 kWp (2009) | Elektrotankstelle (22kW)
- 2 Garagen mit elektrischen Toren | 2 Stellplätze
- Grundwasserpumpe
- TV / Internet über Kabelanschluss
- Grundsteuer 2025: 266,37€

Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Tudo sobre a localização

Das Reihenendhaus befindet sich in guter Wohnlage von Kirchweyhe. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Weyher Marktplatz ist mit dem Fahrrad in weniger als 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 umliegenden Sportvereine (SC Weyhe | TSV Weyhe-Lahausen | TUS Sudweyhe) oder in einem der örtlichen 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, die mit dem Auto in ca. 15 Minuten zu erreichen ist. Der Autobahnzubringer Arsten (A1 Richtung Hamburg bzw. Osnabrück) ist weniger als 10 Autominuten entfernt. Auch der Bahnhof Kirchweyhe bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Bremen und Osnabrück.

Número da propriedade: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 66.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25295008 - 28844 Weyhe – Kirchweyhe bei Bremen

## 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)