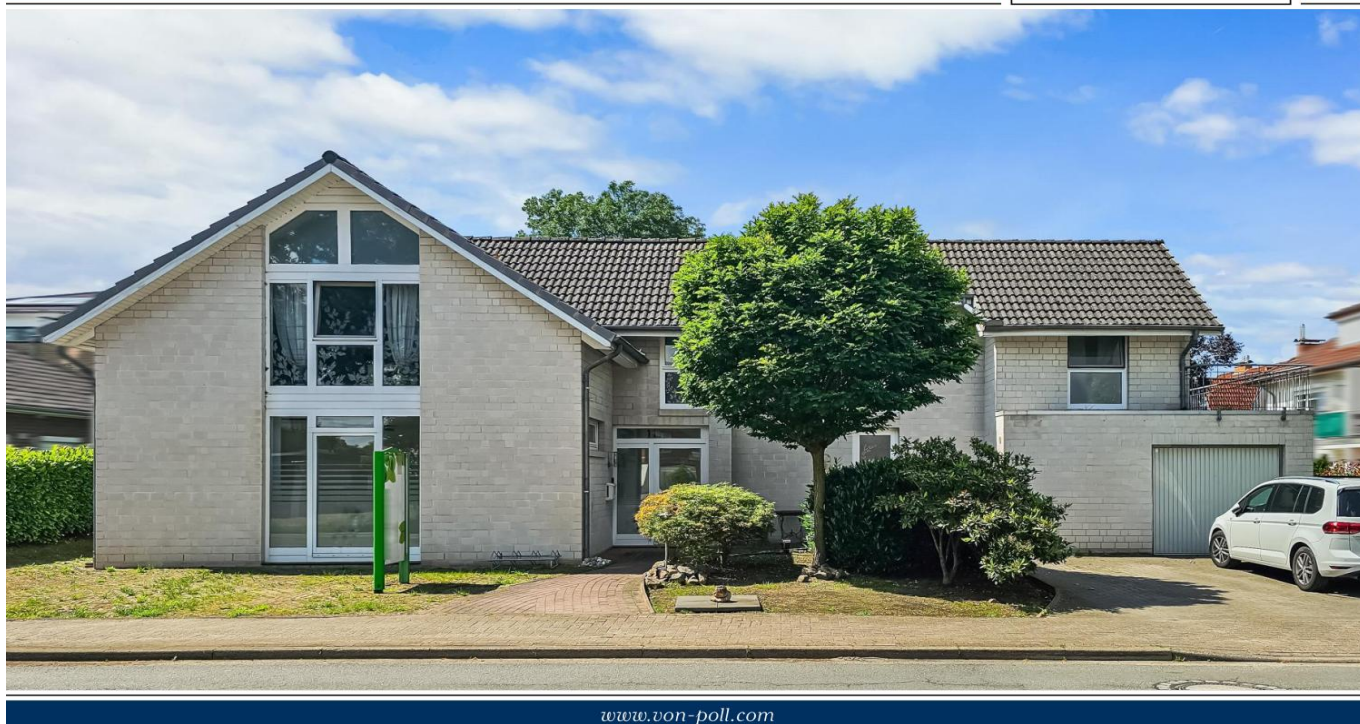


Weyhe – Leeste

# Wohnen & Arbeiten unter einem Dach - für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage

VP azonosító: 24295017



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 432 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 24295017                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 172 m²                                 |
| Szobák                   | 6                                          |
| FÜRDŐSZOBÁK              | 2                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1992                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 399.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 28 m²                                                                             |
| Felszereltség           | Beépített konyha                                                                      |

VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Fűtési rendszer                                    | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 23.06.2034 |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végső<br>energiafogyasztás                                       | 138.70 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1992                |



VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan





VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan





VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan





VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan





VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az ingatlan



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search form.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

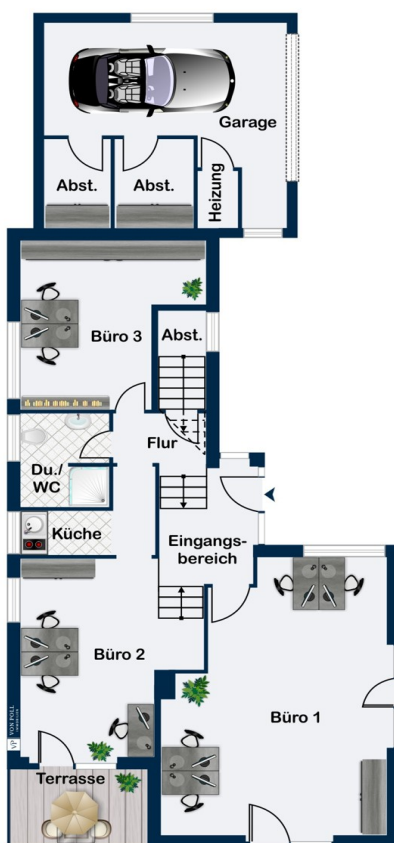
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

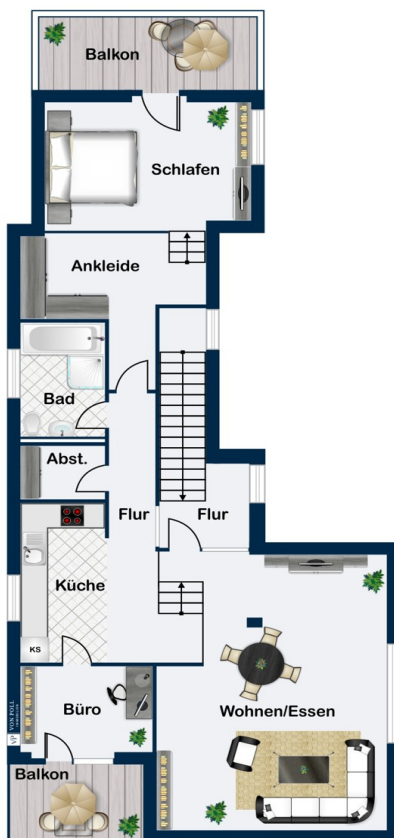
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Az els? benyomás

Das 1992 fertiggestellte Zweifamilienhaus, bestehend aus einer Gewerbe- und einer Wohneinheit, steht auf einem ca. 432 m<sup>2</sup> großen, pflegeleichten Grundstück. Auf einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> bieten sich dem Erwerber vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. In der derzeit nicht vermieteten, ca. 79 m<sup>2</sup> großen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sind Gewerbebetriebe nach § 6 BauNVO zulässig. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Betriebe, die nach der Definition "das Wohnen nicht wesentlich stören". Die ca. 93 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung ist seit dem 01.02.2019 vermietet. 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. Das Haus eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Neben einer Nutzung z.B. durch Friseure, Ärzte oder Physiotherapeuten ist im gewerblichen Teil auch die Einrichtung und Vermietung eines Coworking-Büros attraktiv und denkbar. Eine Übergabe der Immobilie ist nach Rücksprache mit dem Eigentümer kurzfristig möglich.



VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Minden a helyszínr?

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.

VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)