Weyhe – Leeste

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit großem Garten für die ganze Familie

***CODICE OGGETTO: 24295010***




**PREZZO D'ACQUISTO:** 419.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 164 m² • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.759 m²

**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24295010 |
| Superficie netta | ca. 164 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1960 |
| Garage/Posto auto | 3 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 419.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 118 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Olio |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.05.2034 |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 286.40 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | H |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960 |

**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà






**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà






**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà

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



**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

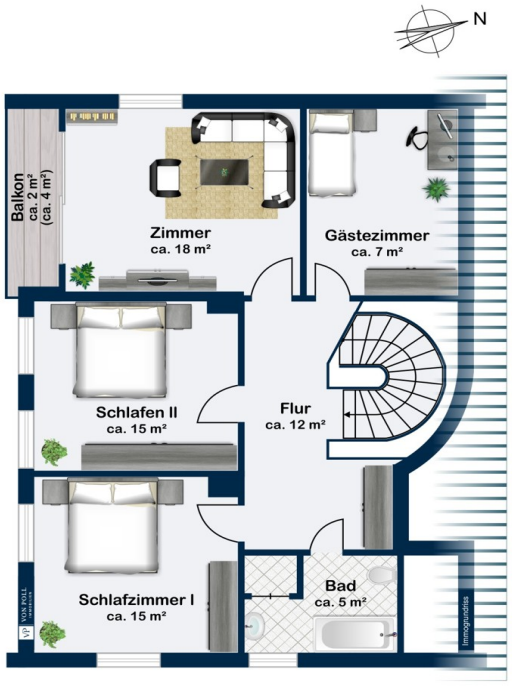
# La proprietà

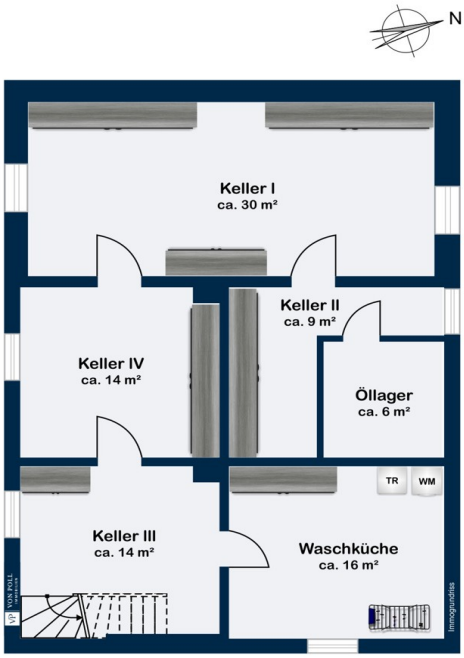


**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# Planimetrie




N
Balkon
ca. 2 m²
(ca. 4 m²)
Zimmer
ca. 18 m²
Gästezimmer
ca. 7 m²
Schlafen II
ca. 15 m²
Flur
ca. 12 m²
Schlafzimmer I
ca. 15 m²
Bad
ca. 5 m²




Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# Una prima impressione

***Achtung! Das angrenzende Grundstück (unerschlossen, unbebaut) steht ebenfalls zum Verkauf.*** Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 bietet eine perfekte Kombination aus traditionellem Charme und einladender Atmosphäre. Auf einem großzügigen Grundstück von 1.759 m² bietet die Immobilie mit 164 m² Wohnfläche und 118 m² Nutzfläche viel Platz für eine große Familie. Im Haus angekommen, gelangt man über den Eingangsbereich direkt in die Garderobe und zum Gäste-WC. Ein echter Blickfang ist die imposante, massive Treppe im Flur, die zusätzlich mit einem Treppenlift ausgestattet ist. Der Flur führt weiter in den Wohnbereich. Das großzügige Wohnzimmer ist ein Highlight und besticht durch seine Helligkeit. Die großen Fensterelemente ermöglichen einen traumhaften Blick in den Garten. Außerdem hat man von hier aus direkten Zugang zur Sonnenterrasse. Ob beim Entspannen auf dem Sofa, beim Lesen eines Buches oder beim gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden - der Blick in den Garten sorgt immer für eine angenehme und entspannte Stimmung. Das Wohnzimmer geht direkt in das Esszimmer über, welches genügend Platz für gesellige Abende bietet. Die Küche grenzt an das Esszimmer und ist einfach, aber funktional ausgestattet. Der großzügige Flur im Dachgeschoss strahlt eine helle und freundliche Atmosphäre aus. Diese zieht sich durch das gesamte Obergeschoss und ist in jedem Raum spürbar. Vier Räume können individuell als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Eines der vier Zimmer verfügt über einen überdachten Balkon mit Blick in den Garten. Das Bad ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet. Der Dachboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum. Im voll unterkellerten Bereich des Hauses befinden sich ein Waschraum mit Pumpensumpf, ein Öllagerraum für die Ölheizung aus dem Jahr 2001 (mit 6.000 Liter Tank) sowie vier weitere Räume, die vielseitig als Werkstatt, Lager oder Hobbyraum genutzt werden können. Starkstrom ist im Keller ebenfalls vorhanden. Das Dach wurde 2011 erneuert und isoliert. Die Holzfenster wurden teilweise erneuert und ein Kabelanschluss sorgt für eine zuverlässige Internetverbindung. Das Haus hat ein zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht und ist an den Giebelseiten mit holländischen Handstrichziegeln verblendet. Mehrere Brunnen auf dem Grundstück bieten zusätzliche Möglichkeiten der Wasserversorgung. Das großzügige Grundstück bietet viele Möglichkeiten für Gartenprojekte, Spielflächen oder einfach zum Entspannen. Der Garten ist liebevoll und farbenfroh angelegt, ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Der an die Garage angrenzende Freisitz ist ideal für gemütliche Stunden im Freien und ermöglicht es, auch bei wechselhaftem Wetter den Garten zu genießen und gemeinsame Grillabende zu veranstalten. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage und drei Stellplätze zur Verfügung. Dieses Einfamilienhaus ist eine hervorragende Gelegenheit für

Familien, die ein geräumiges und gut ausgestattetes Zuhause in ruhiger Lage suchen. Mit einer guten Infrastruktur und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung bietet diese Immobilie eine hohe Lebensqualität und langfristige Wohnperspektiven.

**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# Dettagli dei servizi

•Einfamilienhaus
•Baujahr 1960
•1.759 m² Grundstück
•164 m² Wohnfläche
•119 m² Nutzfläche
•Gäste-WC mit Fenster
•Dach 2011 erneuert und isoliert
•Mahagonifenster teilweise erneuert
•Eichenparkettboden
•EG: Flur, Küche, Gäste-WC, Wohnzimmer, Esszimmer, Garderobe
•OG: Bad mit Badewanne und Dusche, Vier Zimmer, eins davon mit überdachtem Balkon,
•Dachboden
•Ölheizung aus 2001 mit einem 6.000 L Tank
•Ein alter Erdtank wurde verfüllt
•Vollkeller mit Waschraum (mit Pumpensumpf), 3,5 weiteren Räumen und dem Öllager
•Starkstrom im Keller
•Kabelanschluss
•Mehrere Brunnen
•Zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht
•Verblendet mit holländischem Handstrichziegel

**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 286.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

**CODICE OGGETTO: 24295010 - 28844 Weyhe – Leeste**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50  Weyhe
E-Mail: weyhe@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com