

Weyhe – Lahausen

# Gemütliches Einfamilienhaus auf großem Grundstück in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25295019



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

PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.014 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25295019        |
| Surface habitable      | ca. 100 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 3               |
| Chambres à coucher     | 2               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1969            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 269.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 72 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                               |

CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 284.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1969                      |



CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

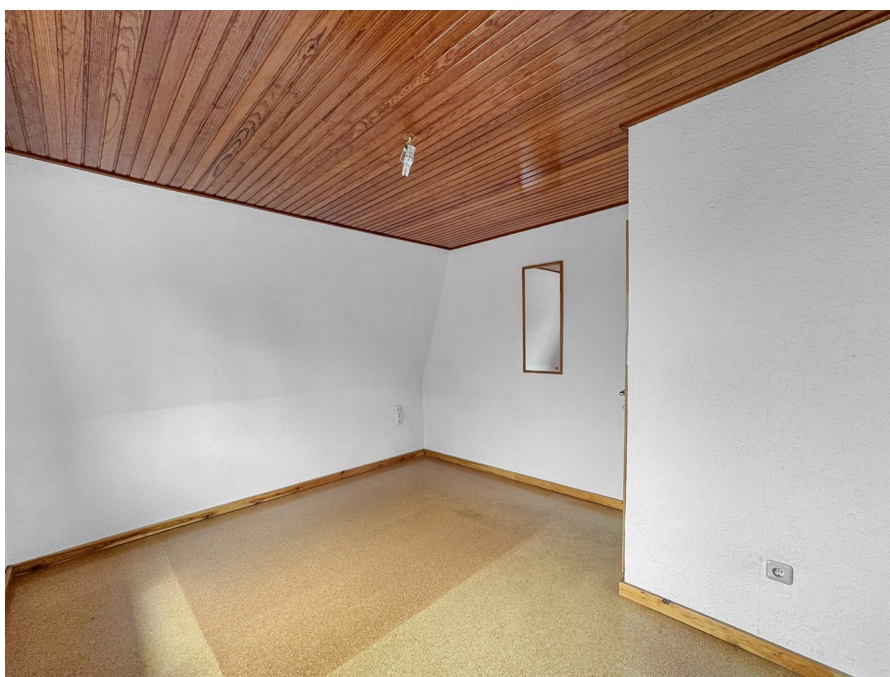
## La propriété





CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété





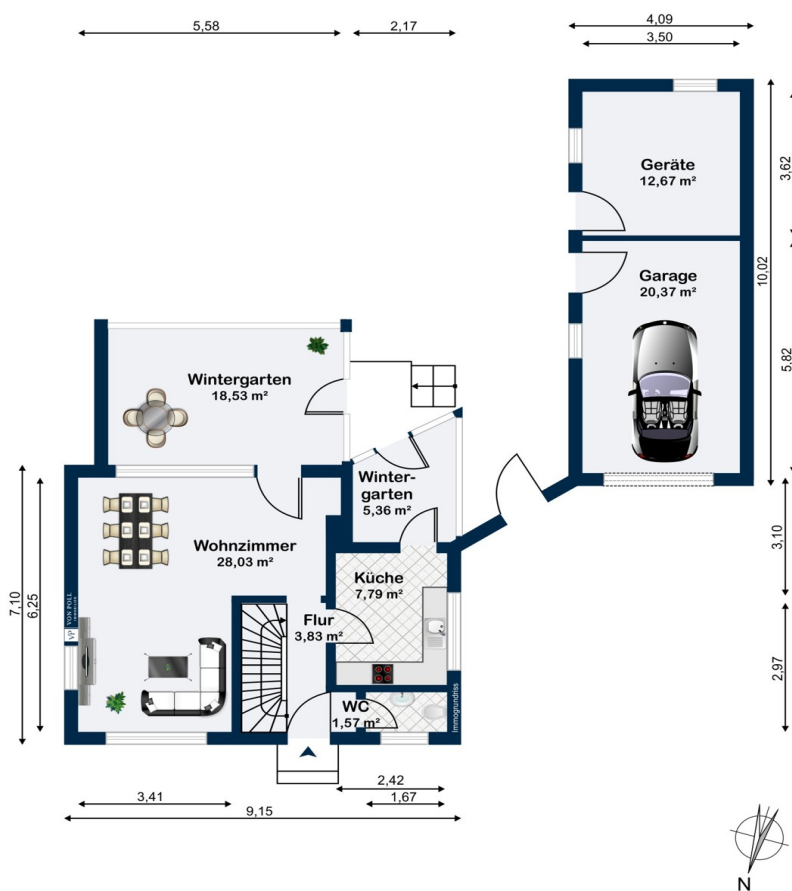
CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## La propriété

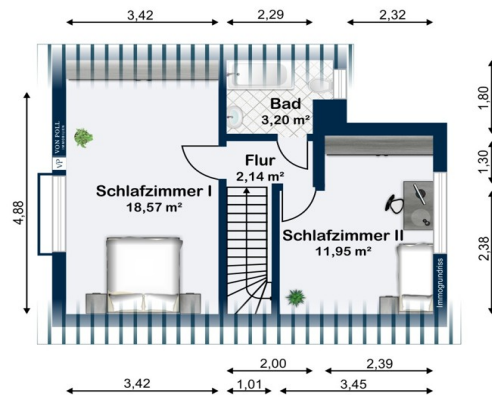


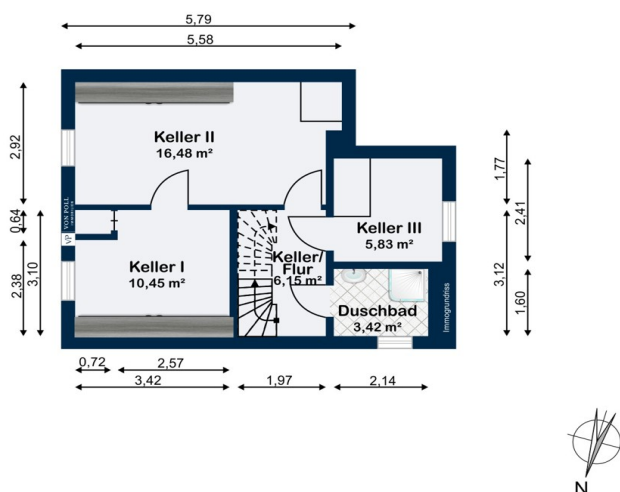
CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 besticht durch seine solide Bauweise, seine ruhige und familienfreundliche Lage sowie ein großzügig bemessenes Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.014?m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche von etwa 100?m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder Individualisten, die sich den Traum vom eigenen Heim in naturnaher Umgebung erfüllen möchten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und gesellige Stunden mit Familie oder Freunden bietet. Ein Kaminofen kann ebenfalls angeschlossen werden. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das absolute Highlight dieser Etage ist der beheizbare Wintergarten, der mit einem wunderbaren Blick ins Grüne zum Verweilen, Lesen oder Entspannen einlädt – ganz gleich zu welcher Jahreszeit.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer mit Badewanne rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Zusätzlich steht ein Dachboden zur Verfügung, der praktischen Stauraum für selten genutzte Dinge bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über zwei große Kellerräume, die sich hervorragend als Hobby-, Lager- oder Vorratsräume eignen. Ein Heizungsraum sowie ein separates Duschbad im Keller erhöhen die Funktionalität des Hauses erheblich – besonders praktisch für Gartenfreunde oder nach sportlicher Betätigung.

Im Außenbereich überzeugt das Haus mit einer Einzelgarage, die mit einem elektrischen Tor ausgestattet ist. Ein zusätzlicher Geräteraum im Garten bietet Platz für Werkzeuge, Gartengeräte oder Fahrräder und ergänzt damit das Nutzflächenangebot sinnvoll.

Auch in technischer Hinsicht befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand: Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2008 installiert. Zudem wurden in den letzten Jahren bereits einige Fenster modernisiert. Teilweise sorgen elektrische Außenrollläden für zusätzlichen Komfort. Das Dach wurde im Jahr 2017 erneuert und ist somit auf dem neuesten Stand.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen mit Entwicklungspotenzial. Die Lage in einer ruhigen Wohngegend verbindet auf ideale Weise eine naturnahe, entspannte Umgebung mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Ein ideales Zuhause für alle, die Ruhe und Raum schätzen – und zugleich gut angebunden bleiben möchten.



CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1969
- Vollkeller
- 1.014 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- EG: Wohnzimmer, Gäste-WC, Küche, Wintergarten
- DG: 2 Zimmer, Badezimmer
- Dachboden für Stauraum
- Keller: 2 Kellerräume, Heizungsraum, Duschbad
- Garage mit elektrischem Tor
- Geräteraum im Garten
- Gasheizung aus 2008
- Teilweise Echtholzboden
- Fenster teilweise schon neu aus 2008
- Dach in 2017 erneuert

CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt im Weyher Ortsteil Lahausen. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Weyher Marktplatz ist fußläufig in ca. 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 beiden Sportvereine (SC Weyhe oder TSV Weyhe-Lahausen) 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.



CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 284.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25295019 - 28844 Weyhe – Lahausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Eric Stöver

---

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe

Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0

E-Mail: [weyhe@von-poll.com](mailto:weyhe@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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