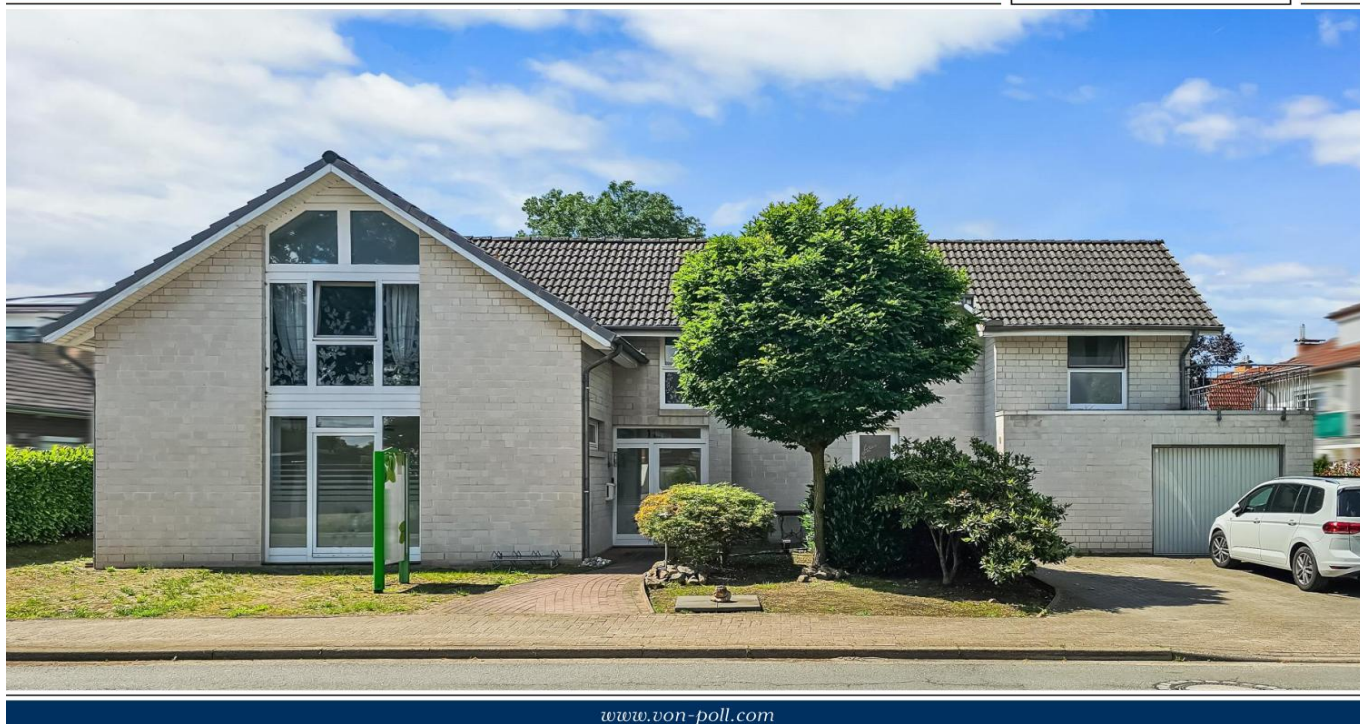


Weyhe – Leeste

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

CODICE OGGETTO: 24295017



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 432 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24295017 - 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: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24295017                             |
| Superficie netta    | ca. 172 m²                           |
| Vani                | 6                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1992                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 399.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 28 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile                                                        |

CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.06.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 138.70 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1992                                |

CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## La proprietà



**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)



CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## La proprietà



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 filter page.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

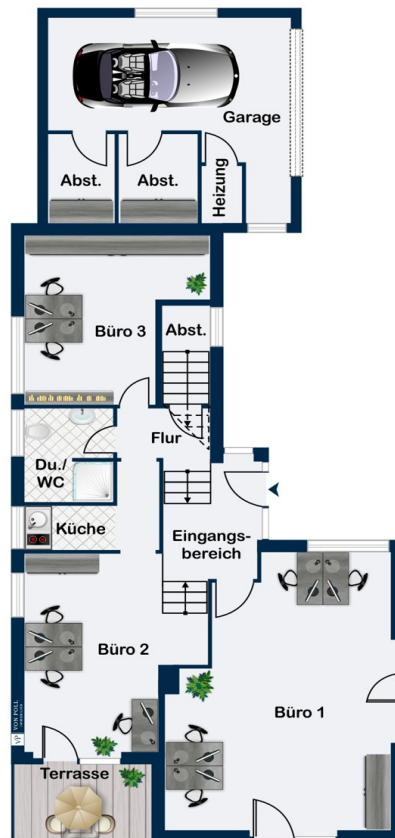
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

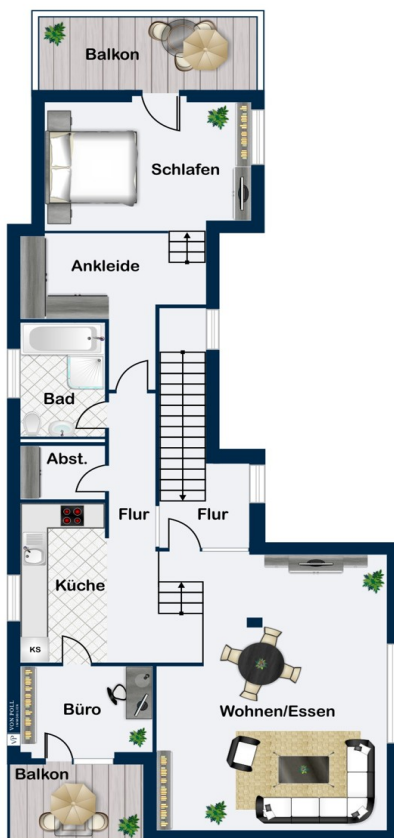
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Planimetrie





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: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24295017 - 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](mailto:weyhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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