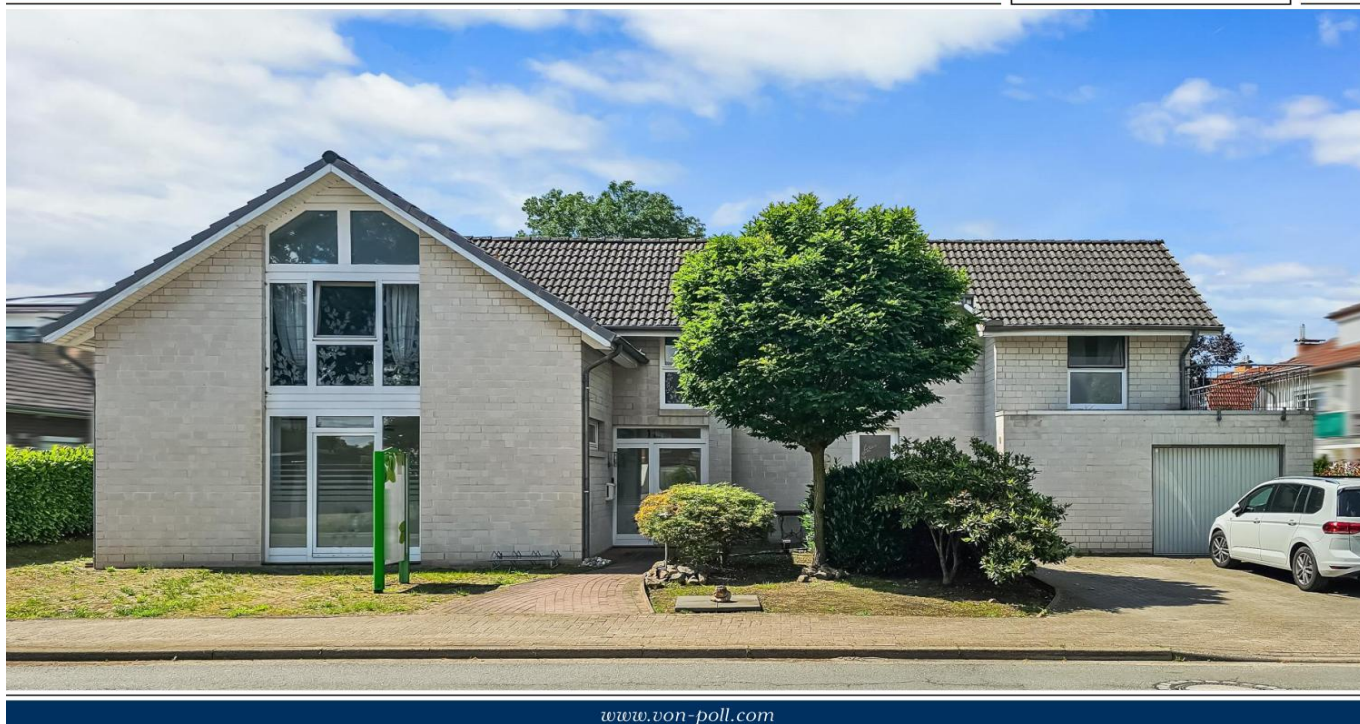


Weyhe – Leeste

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

Property ID: 24295017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 432 m²

Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

At a glance

Property ID	24295017
Living Space	ca. 172 m²
Rooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1992
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 28 m²
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	23.06.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	138.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

The property



Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

The property



Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

The property



Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

The property



Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

The property



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



Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

The property



Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

The property



Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

The property



Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

The property



Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

The property



Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

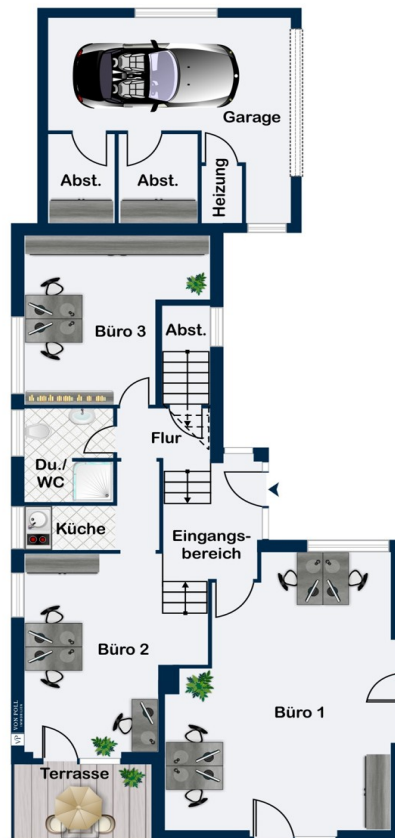
Finden Sie
Ihre Immobilie.

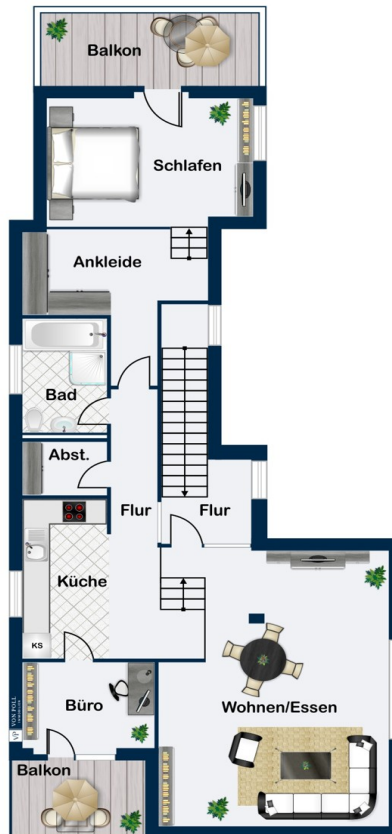
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

A first impression

Das 1992 fertiggestellte Zweifamilienhaus, bestehend aus einer Gewerbe- und einer Wohneinheit, steht auf einem ca. 432 m² großen, pflegeleichten Grundstück. Auf einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 200 m² bieten sich dem Erwerber vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. In der derzeit nicht vermieteten, ca. 79 m² 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 m² große Dachgeschosswohnung ist seit dem 01.02.2019 vermietet. Die verbleibende Fläche von ca. 28 m² 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.

Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

Details of amenities

- 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

Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

All about the location

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.

Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 138.70 kwh/(m²*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.

Property ID: 24295017 - 28844 Weyhe – Leeste

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50 Weyhe

E-Mail: weyhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com