Weyhe – Melchiorshausen

Frisch modernisierte 3-Zimmer Wohnung mit Gartenanteil zur alleinigen Nutzung

Objektnummer: 26295032



KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26295032
Wohnfläche	ca. 76 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1906
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	155.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 16 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	262.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

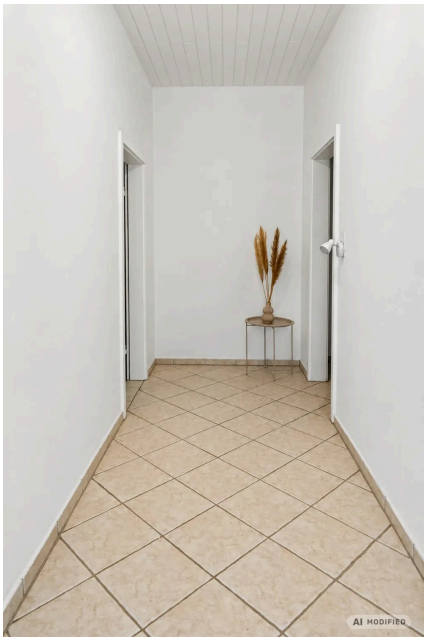
Die Immobilie

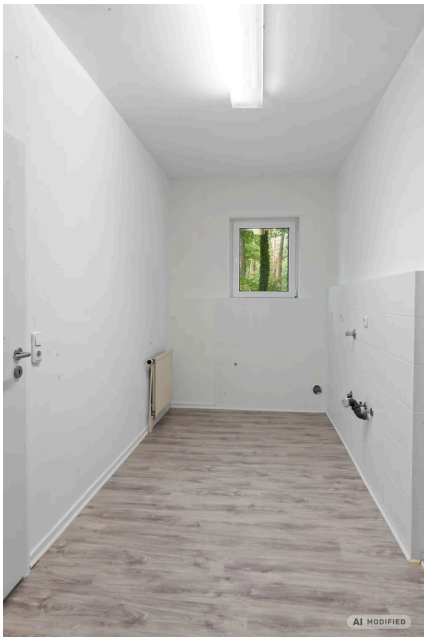




Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

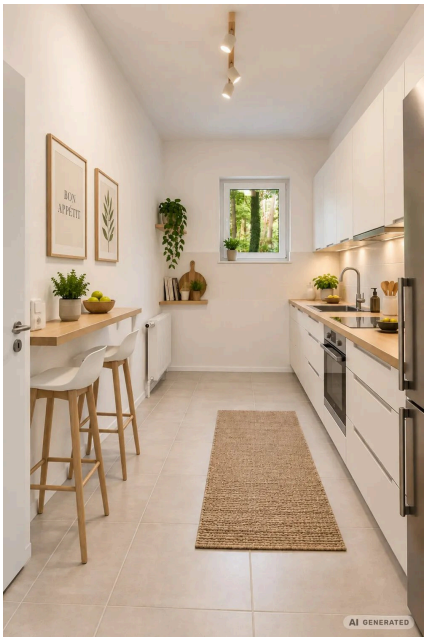
Die Immobilie





Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Die Immobilie

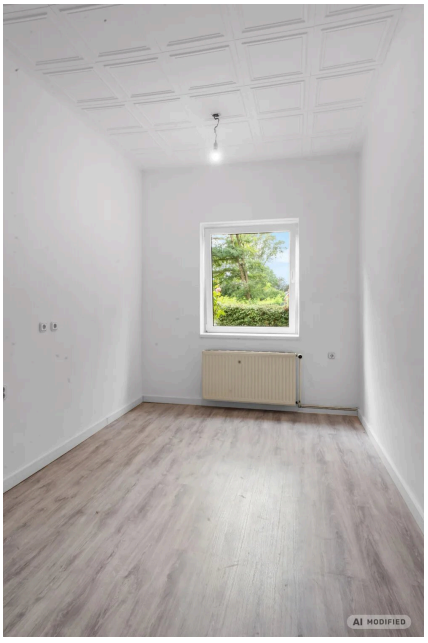




Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Die Immobilie





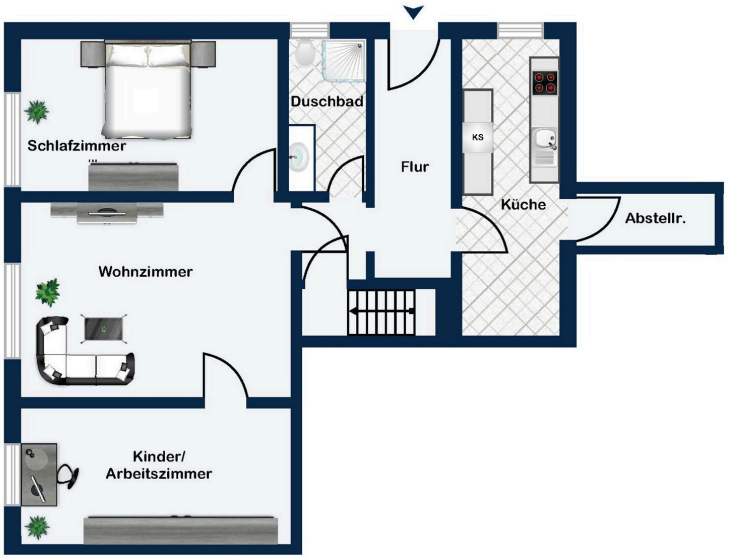
Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Geschichte, ein gewachsenes Umfeld und eine Wohnung, die viel Raum für eigene Wohnideen bietet. Das historische Haupthaus aus dem Jahr 1906 bildet mit seinen besonderen architektonischen Details einen reizvollen Rahmen für zeitgemäßes Wohnen.

Die neu entstandene Wohneinheit in diesem schönen Dreifamilienhaus befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen separaten Eingang. Auf ca. 76 m² Wohnfläche erwartet Sie ein gut geschnittener Grundriss mit drei Zimmern, Küche und Tageslichtbad. Die Wohnung wurde im Mai 2026 teilweise modernisiert und präsentiert sich heute in einem hellen, neutralen Zustand.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in die Küche und das Tageslichtbad mit Dusche und Handtuchheizkörper. Der Küchenbereich verfügt über die erforderlichen Anschlüsse und bietet somit die Möglichkeit, diese ganz nach den eigenen Vorstellungen zu planen.

Die drei Wohnräume überzeugen durch einen guten Schnitt, viel einfallendes Tageslicht und einen schönen Ausblick ins Grüne. Neben Wohn- und Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen lässt. Ein besonderes Detail ist die Kassettendecke, die diesem Raum eine ganz eigene Atmosphäre verleiht.

Zur Wohnung gehören zwei PKW-Außenstellplätze, die zeitnah angelegt werden. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen eigenen Kellerraum.
Ein weiterer Pluspunkt ist die künftig zur alleinigen Nutzung zugeordnete Gartenfläche. Die Einräumung eines entsprechenden Sondernutzungsrechts wird derzeit im Rahmen einer notariellen Änderung der Teilungserklärung geregelt.

Diese attraktive Wohnung ist perfekt für Menschen, die den besonderen Charakter eines gewachsenen Hauses schätzen und zugleich ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch näher über diese Immobilie und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass einige Abbildungen in diesem Exposé mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt wurden, um Ihnen einen optimierten Eindruck der Gestaltungsmöglichkeiten zu vermitteln.

Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Ausstattung und Details

• Tageslichtbad mit Dusche und Handtuchheizkörper
• Küchenbereich mit vorbereiteten Anschlüssen
• Abstellraum
• Keller: Der Wohnung zugeordneter Kellerraum.
• Elektrik: Teilweise 2-adrig
• PKW-Außenstellplätze: Zwei der Wohnung zugeordneten Außenstellplätze. Diese werden neu angelegt.
• Gartenfläche zur alleinigen Nutzung (das Sondernutzungsrecht wird aktuell notariell geregelt)

Modernisierung:

• Bad: Erneuerung von Dusche und WC (2013)
• Erneuerung der Fenster mit 2-fach-Schallschutzverglasung sowie Verlegung neuer Laminatböden in den drei Wohnräumen (Mai 2026)

Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in Weyhe-Melchiorshausen, einer gewachsenen Wohnlage im Süden Bremens. Die Umgebung verbindet eine gute Infrastruktur mit den Vorzügen des grünen Weyher Umlands.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen, Schulen und verschiedene Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs sind in der Gemeinde Weyhe schnell mit dem Auto erreichbar. Neben den Haus- und Facharztpraxen vor Ort wird eine weiterführende medizinische Versorgung in den gut erreichbaren Bremer Kliniken gewährleistet.

Der Kirchweyher Marktplatz mit seinen vielfältigen Stadtfesten und Freizeitangeboten ist ebenfalls gut angebunden. Der dort stattfindende Wochenmarkt und verschiedene Veranstaltungen im Jahresverlauf tragen zu einem lebendigen Ortsleben bei. Das privat geführte Weyher Theater mit seinem abwechslungsreichen Programm und die verschiedenen Sport- und Freizeitangebote ergänzen das Angebot vor Ort.

Die Verkehrsanbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Bremer Innenstadt sowie der umliegenden Gemeinden und Städte. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Vom Bahnhof Kirchweyhe aus bestehen zudem regelmäßige Bahnverbindungen, unter anderem in Richtung Bremen und Osnabrück.

Auch Natur, Kultur und Freizeit kommen nicht zu kurz: Felder, Wiesen und Wege im Weyher Umland bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren.

Die Lage verbindet somit eine gute Erreichbarkeit und eine alltagstaugliche Infrastruktur mit einem schnell erreichbaren grünen Umfeld.

Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26295032 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe
Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0
E-Mail: weyhe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com