Weyhe / Leeste – Leeste

Neuwertiges, energieeffizientes Familiendomizil mit harmonischem Wohnflair in attraktiver Lage

Objektnummer: 26295041



KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 667 m²

Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

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

Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Auf einen Blick

Objektnummer	26295041
Wohnfläche	ca. 223 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2024
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	998.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	13.04.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	14.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Die Immobilie





Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Die Immobilie





Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Die Immobilie





Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Die Immobilie





Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

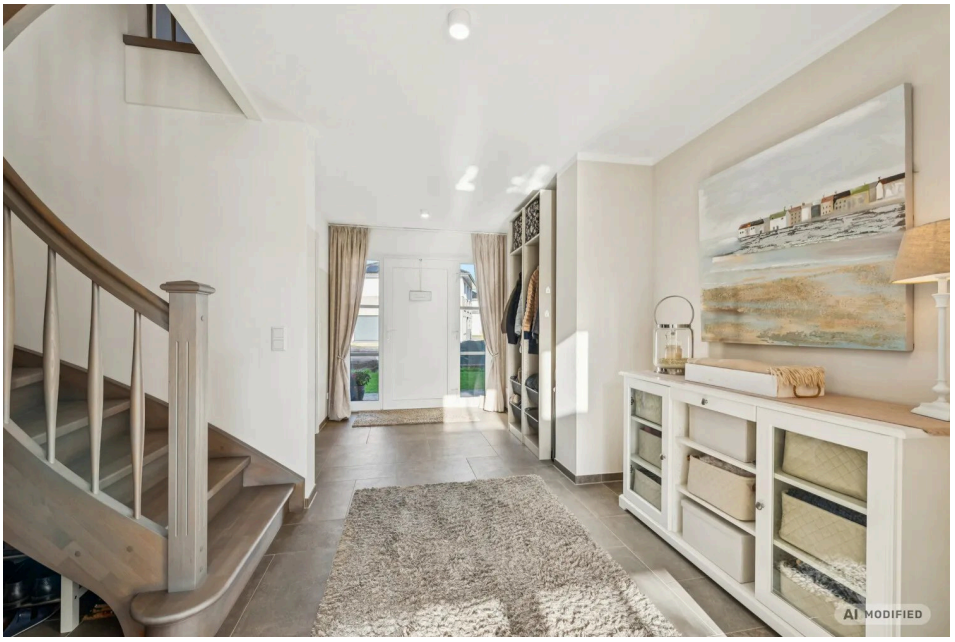
Die Immobilie





Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Die Immobilie





Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Die Immobilie





Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Die Immobilie





Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Die Immobilie





Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Die Immobilie





Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Die Immobilie





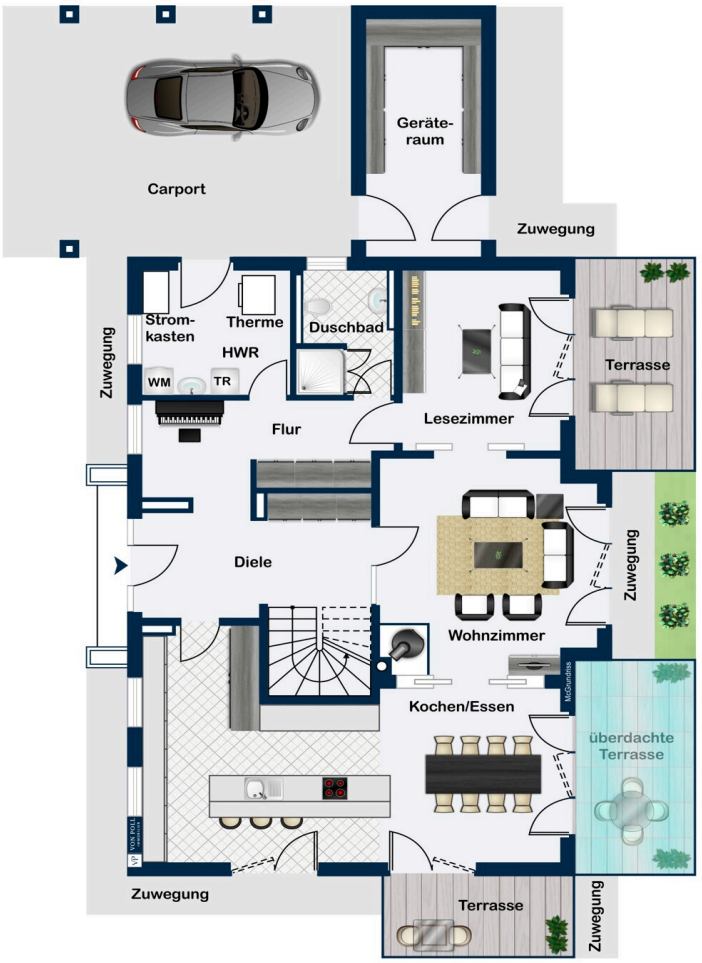
Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

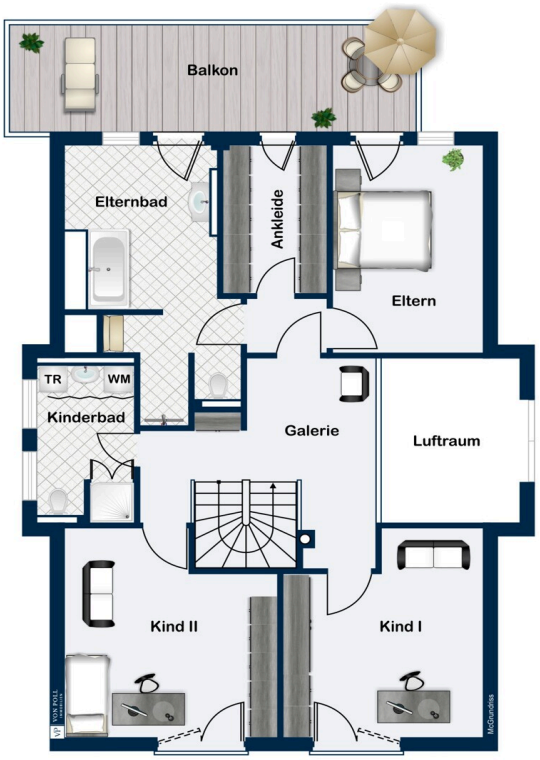
Die Immobilie

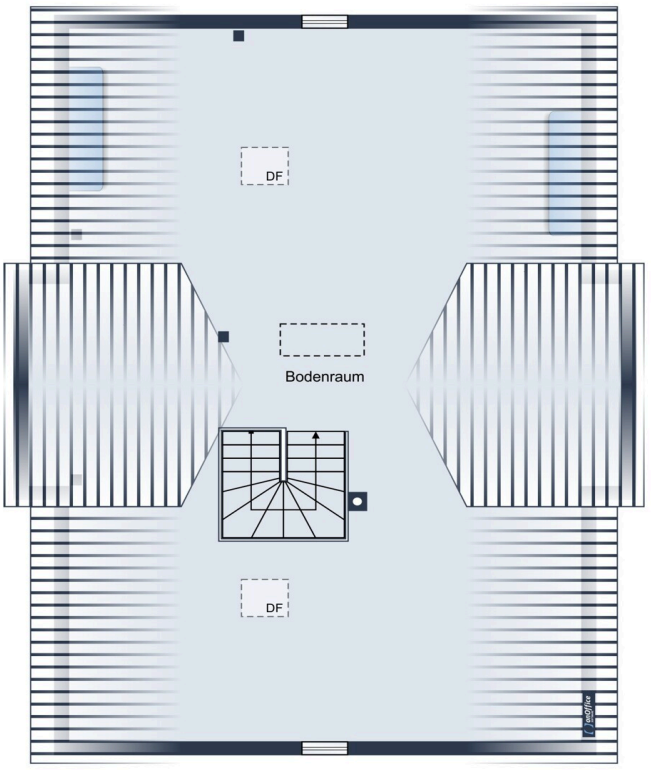


Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Grundrisse




Balkon
Elternbad
Ankleide
Eltern
TR
WM
Kinderbad
Galerie
Luftraum
Kind II
Kind I



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: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das moderne Architektur, zeitgemäße Technik und ein außergewöhnlich behagliches Wohngefühl auf harmonische Weise vereint.
Das im Jahr 2024 nach den individuellen Vorstellungen der Eigentümer errichtete Einfamilienhaus bietet auf ca. 223 m² Wohnfläche und sechs Zimmern viel Raum für das Familienleben. Der skandinavisch inspirierte Landhausstil verleiht dem Haus Leichtigkeit und Wärme.

Schon beim Betreten werden Sie von einer großzügigen Diele empfangen, die in die offenen und zugleich klar gegliederten Wohnbereiche führt. Das Wohnzimmer begeistert mit Kaminofen, beeindruckendem Luftraum und Blick in den Garten. Die darüberliegende Galerie unterstreicht das besondere Raumgefühl. Eine Schiebetür führt in das gemütliche Lesezimmer, das sich bei Bedarf auch als Schlaf- oder Gästezimmer nutzen lässt. Von diesem herrlichen Bereich aus haben Sie Zugang zu einer eigenen Terrasse. Auf der anderen Seite schließt sich der sonnige Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse an.

Die hochwertige Einbauküche von Nolte bietet Sitzmöglichkeiten an der Kochinsel und verfügt über ein modernes Induktionskochfeld mit integriertem Muldenlüfter. Eine behagliche Fenstersitzbank vervollständigt diesen großzügig und gemütlich gestalteten Raum.

Ein vollwertiges Duschbad und ein praktischer Hauswirtschaftsraum komplettieren das Erdgeschoss. Letzterer bietet neben Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner praktischen Zugang zum Carport, sodass Sie bei Wind und Wetter stets trocken ins Haus gelangen.

Die Galerie im Dachgeschoss öffnet eine besondere Perspektive in den Wohnbereich. Das Elternschlafzimmer mit separater Ankleide und großzügigem Badezimmer bietet einen komfortablen und exklusiven Rückzugsbereich. Von diesen drei Räumlichkeiten aus gelangen Sie jeweils auch auf den Balkon. Zwei weitere Zimmer bieten Platz für Kinder, Gäste oder für die Arbeit von zu Hause. Für diesen separaten Wohnbereich steht ein eigenes Badezimmer mit Dusche und Waschtisch bereit. Hier befinden sich weitere Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner, die dezent hinter einem Vorhang verborgen sind. Über eine hochwertige Holztreppe ist von der Galerie aus der ausgebaute Spitzboden mit zusätzlicher Nutzfläche erreichbar.

Der pflegeleicht angelegte Garten mit seinen hübschen Beeten lädt zum Entspannen ein. Drei Terrassen schaffen unterschiedliche Lieblingsplätze im Freien: ein überdachter Bereich mit Markise am Esszimmer, ein gemütlicher Platz am Lesezimmer sowie eine weitere Terrasse in Westausrichtung vor der Küche. Der großzügige Balkon

mit Holzbelag und modernem Sichtschutz ergänzt den privaten Rückzugsbereich.

Auch technisch kann das Haus überzeugen: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss, eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, dreifach verglaste Fenster sowie elektrische Außenrollläden sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Wärmepumpe ist unauffällig im rückwärtigen Gartenbereich platziert. Die Energieeffizienzklasse A+ und der ausgewiesene Endenergiebedarf von nur 14,3 kWh/(m²·a) unterstreichen den hohen energetischen Standard.

Ein massiv gebauter Doppelcarport mit integriertem Geräteraum und Starkstromanschluss bietet zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum. Die ruhige Lage am Ende eines Wendeplatzes bietet ein angenehmes Maß an Privatsphäre und unterstreicht den familienfreundlichen Charakter dieser Immobilie. Die Fertigstellung der Straße, des Spielplatzes und des Wendehammers ist zum Jahresende vorgesehen. Die Übergabe erfolgt nach Absprache mit den Eigentümern.

Individuell geplant, mit Liebe gestaltet und für das Familienleben durchdacht: Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorzustellen.

Hinweis:
Einige Bilder in diesem Exposé wurden mithilfe von künstlicher Intelligenz bearbeitet.

Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Ausstattung und Details

Energieeffizienz und Haustechnik
• Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
• Photovoltaikanlage mit 7,74 kWp Leistung und einem Batteriespeicher mit 7,68 kWh Kapazität
• Dreifach-Wärmeschutzverglasung (ausgenommen Dachflächenfenster)
• Elektrische Außenrollläden mit wenigen Ausnahmen
• Kunststoffsprossenfenster
• 100 mm Perimeterdämmung
• Zirkulationsleitung für eine schnelle Warmwasserversorgung
• Starkstromanschluss unter der Treppe vorhanden

Wohnkomfort und Innenausstattung
• Hochwertige, schwimmend verlegte Laminatböden in den nicht gefliesten Räumen
• Kaminofen der Firma Hase
• Wand- und Deckenflächen in Qualitätsstufe Q3 mit Malervlies und weißem Anstrich
• Plissees im Ess- und Küchenbereich sowie in den Schlafräumen
• Treppe mit gedrechselten Geländerstäben bis zum Spitzboden
• Ausgebauter Spitzboden mit Trockenestrich und zwei Heizkörpern
• Hauswirtschaftsraum mit integrierter Küchenzeile
Küche und Bäder
• Nolte-Einbauküche im Landhausstil mit Kochinsel
• Backofen-Mikrowellen-Kombigerät und integrierte Wärmeschublade
• Induktionskochfeld mit integriertem Muldenlüfter
• Side-by-Side Kühl- und Gefrierkombination der Firma Siemens
• Dekorativer Fliesenboden, gemütliche Sitzbank und drei dimmbare Leuchten über der Kochinsel
• Vollwertiges Duschbad im Erdgeschoss
• Elternbad mit Einbaumöbeln und integrierter Beleuchtung
• Kinderbad mit separater, durch Vorhänge verdeckter Nische für Waschmaschine und Trockner
Terrassen, Balkon und Außenbereich
• Drei Terrassen: vor dem Lesezimmer, vor dem Essbereich mit Überdachung und Markise sowie vor der Küche in Westausrichtung
• Balkon im Dachgeschoss, zugänglich vom Elternschlafzimmer und Elternbad
• Zwei französische Balkone mit eleganten Metallgeländern
• Pflegeleicht angelegter Garten mit hübschen Beeten und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
• Doppelcarport mit massiv gemauertem Geräteraum mit einer Vorbereitung für die Installation einer Wallbox

Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

Alles zum Standort

Der Weyher Ortsteil Leeste besticht als exklusiver Wohnstandort durch das harmonische Zusammenspiel von naturnaher Idylle und erstklassiger Anbindung an die Bremer Innenstadt. Die Gemeinde vereint eine hervorragende Infrastruktur mit einem anspruchsvollen Lebensstil. Exemplarisch für eine zukunftsorientierte Ausrichtung des Ortskerns sind die rasante Stadtentwicklung rund um den Henry-Wetjen-Platz sowie die Neustrukturierung des Leisterplatzes mit seinen zukünftigen Angeboten in den Bereichen Wohnen, Bildung, Einkaufen, Sport, Freizeit und Gastronomie. Neben dem Auto und der Bahn bietet die Straßenbahn zukünftig eine weitere Option zur Erreichung der Bremer Innenstadt. Der Ausbau der Linie 8 stellt einen weiteren Meilenstein dar, der für eine nachhaltige Wertentwicklung steht und höchste Lebensqualität bietet.

Leeste präsentiert sich als besonders begehrte Wohnlage innerhalb Weyhes, geprägt von einer eleganten Wohnstruktur, einer sicheren und familienfreundlichen Atmosphäre sowie kurzen Wegen zu sämtlichen Bildungseinrichtungen. Die Nähe zur Stadt Bremen macht ihn zu einem bevorzugten Wohnort für Menschen mit gehobenem Anspruch, die Privatsphäre und gleichzeitig eine erstklassige Infrastruktur in einer ruhigen und dennoch lebendigen Nachbarschaft schätzen – ideal für anspruchsvolle Immobilienkäufer, die Wert auf ein gehobenes Wohnambiente legen.

Die unmittelbare Umgebung der Immobilie bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag komfortabel gestalten. Eine Vielzahl von Fachärzten und Apotheken gewährleistet eine gute medizinische Versorgung in wenigen Gehminuten. Eine nahegelegene Bushaltestelle garantiert eine unkomplizierte Anbindung an Bremen und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Famila sind ebenfalls bequem erreichbar und ermöglichen eine gute Versorgung im Alltag. Sportbegeisterte sind in den örtlichen Sportvereinen oder Fitnessstudios bestens aufgehoben. In den Sommermonaten bietet das Weyher Freibad einen idealen Ort zur Erholung. Das Weyher Theater ist währenddessen über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und bietet ein unterhaltsames Kulturprogramm.

Leeste bietet eine unvergleichliche Kombination aus Ruhe, Eleganz und urbaner Lebensqualität und ist damit der perfekte Ort für anspruchsvolle Menschen, die Wert auf Exklusivität, Kultur und ein stilvolles Umfeld legen. Hier finden Sie ein zukunftssicheres Zuhause, das Ruhe und Geborgenheit mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen vereint.

Objektnummer: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

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: 26295041 - 28844 Weyhe / Leeste – Leeste

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