Weyhe – Melchiorshausen

Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil und 2 PKW-Stellplätzen

Objektnummer: 26295042



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102.95 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26295042 - 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: 26295042 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26295042
Wohnfläche	ca. 102.95 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1906
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 99 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26295042 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Auf einen Blick: Energiedaten

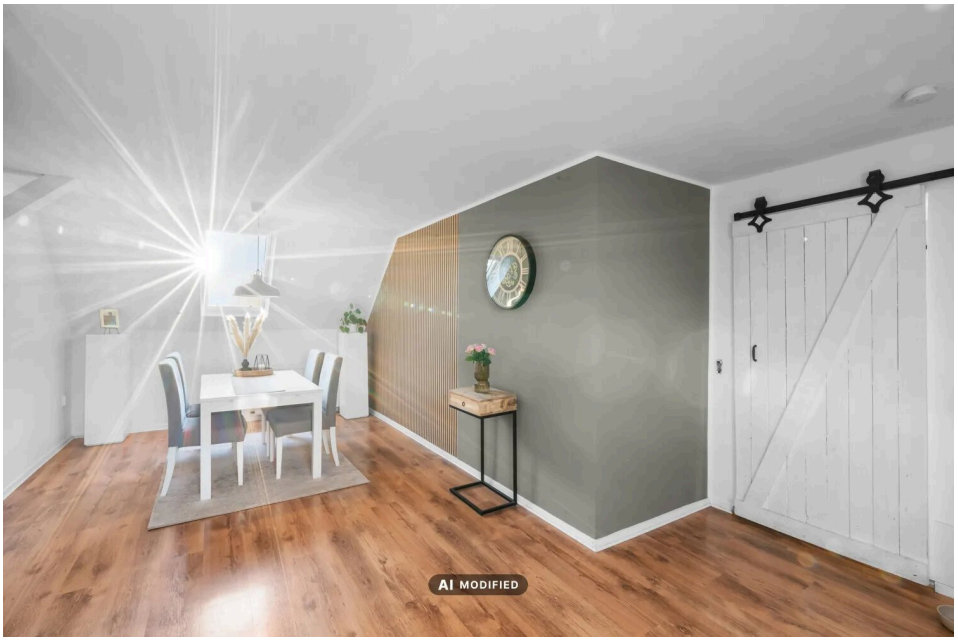
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.06.2036
Befeuerung	Gas

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

Objektnummer: 26295042 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

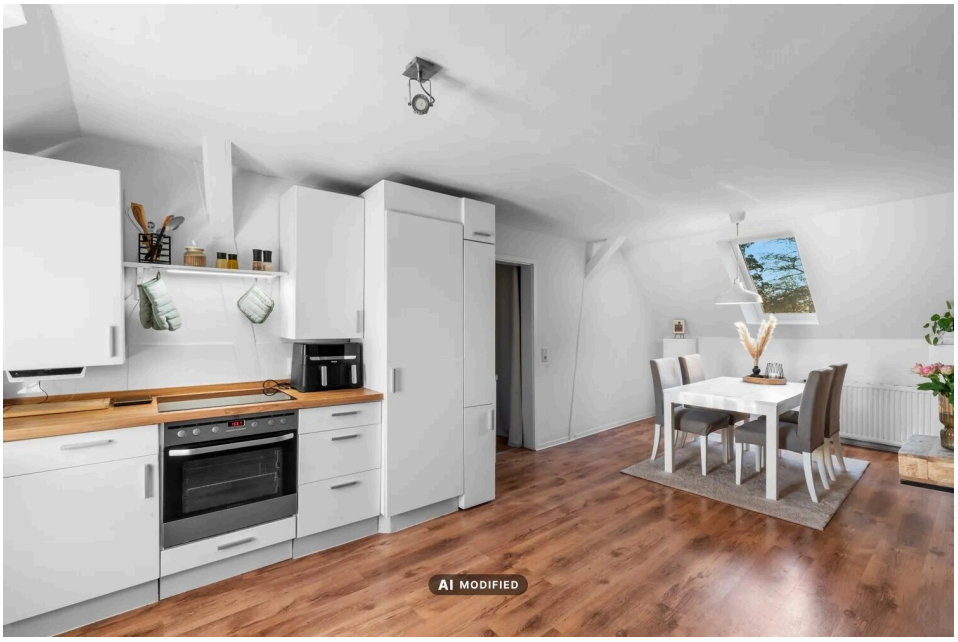
Die Immobilie

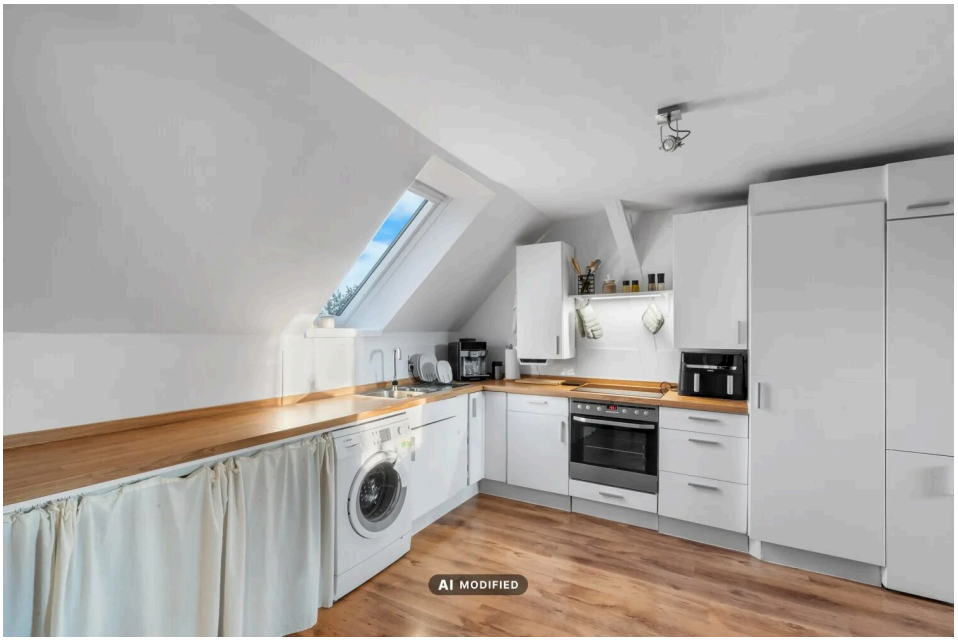




Objektnummer: 26295042 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295042 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295042 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Die Immobilie

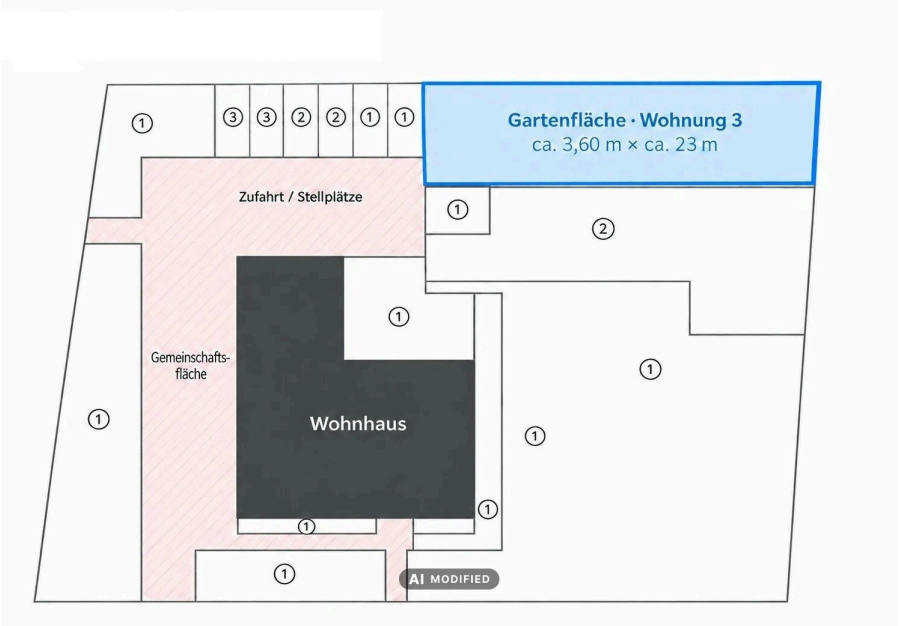




Objektnummer: 26295042 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Die Immobilie

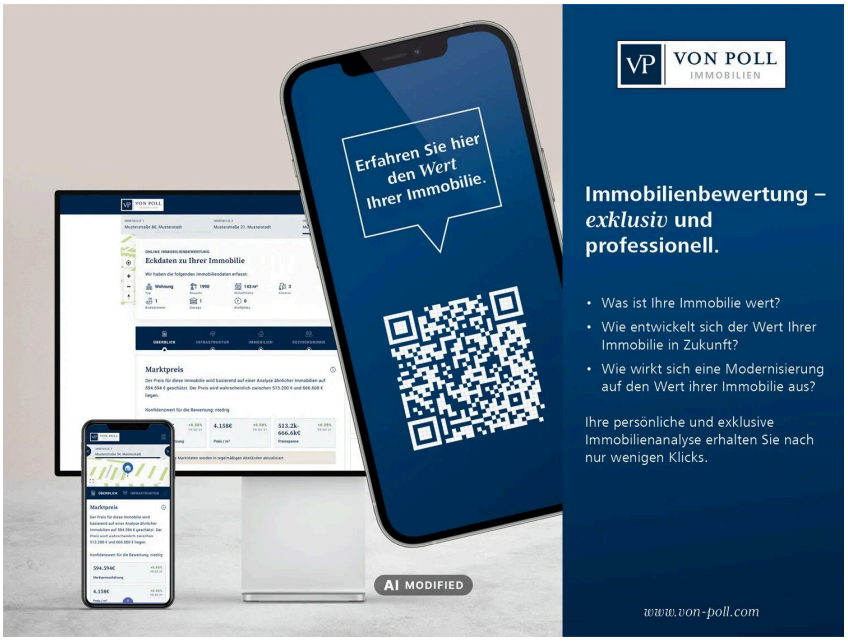




Objektnummer: 26295042 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26295042 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Grundrisse



AI-generated floor plan - for illustrative purposes only. Not to scale and not a legally binding floor plan.

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: 26295042 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Geschichte, ein gewachsenes Umfeld und eine Wohnung mit ganz besonderem Charme. Das historische Haupthaus aus dem Jahr 1906 bildet den reizvollen Rahmen für diese im Jahr 1990 entstandene Dachgeschosswohnung.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus und bietet auf ca. 103 m² Wohnfläche ein großzügiges und zugleich gemütliches Zuhause. Der individuell geschnittene Grundriss umfasst 3,5 Zimmer, eine geräumige Küche mit Essbereich und ein Tageslichtbad. Sichtbare Holzbalken, charakteristische Dachschrägen und eine harmonische Farbgestaltung verleihen der Wohnung eine besondere Wohnatmosphäre.

Das Herzstück bildet das ca. 35 m² große Wohnzimmer. Großzügige Fensterflächen und ein dekorativer Bioethanolkamin mit stilvoller Kaminumrandung schaffen ein behagliches Ambiente. Hier verbinden sich Großzügigkeit und Gemütlichkeit auf besonders schöne Weise.

Die ca. 24 m² große Küche bietet neben einer hellen Einbauküche mit Holzarbeitsflächen ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Ein Raum, der zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen einlädt.

Das Schlafzimmer präsentiert sich als behaglicher Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Ankleidezimmer genutzt und lässt sich vielseitig gestalten - beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein kleineres Zimmer, das sich gut als Hobbyraum eignet.
Das 2021 modernisierte Tageslichtbad mit Dusche fügt sich mit seiner zeitgemäßen Gestaltung harmonisch in das Gesamtbild ein. Weitere Modernisierungsmaßnahmen, darunter der Einbau neuer Fenster und die Verlegung neuer Laminatböden, unterstreichen den gepflegten Eindruck der Wohnung.
Ergänzt wird das Raumangebot durch den zur Wohnung gehörenden Dach- und Spitzboden mit ca. 47 m² bzw. ca. 52 m² zusätzlicher Nutzfläche.

Ein weiterer Vorzug ist die zur alleinigen Nutzung zugeordnete Gartenfläche von ca. 83 m². Hier lässt sich ein schöner Platz im Grünen ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten. Zwei der Wohnung zugeordnete PKW-Außenstellplätze, die noch angelegt werden, ergänzen das Angebot.

Eine interessante Perspektive bietet die ebenfalls zum Verkauf stehende Erdgeschosswohnung, die bereits verfügbar ist. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, beispielsweise mit mehreren Generationen oder guten Freunden unter einem Dach zu leben und dennoch die eigene Privatsphäre zu bewahren.

Die derzeitigen Eigentümer der Dachgeschosswohnung werden künftig selbst eine weitere Wohnung im Erdgeschoss bewohnen. Die Übergabe der Dachgeschosswohnung ist nach Absprache voraussichtlich Anfang 2027 möglich.

Diese charmante Wohnung ist ideal für alle, die großzügiges Wohnen und die besondere Atmosphäre eines Hauses mit Geschichte zu schätzen wissen.
Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch näher über diese Immobilie und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26295042 - 28844 Weyhe – Melchiorshausen

Ausstattung und Details

• Tageslichtbad mit Dusche
• Einbauküche mit Elektroherd (Cerankochfeld) und Backofen
• Weiße Schiebetüren im Landhausstil
• Elektrik: 3-adrig
• Bioethanolkamin mit stilvoller Kaminumrandung
• Sonnenschutzrolllos im Wohnzimmer und in der Küche
• Internetversorgung: Über eine gemeinschaftlich genutzte Starlink-Anlage (Satelliteninternet) oder DSL
• Keller: Gemeinschaftseigentum
• PKW-Außenstellplätze: Sondernutzungsrecht Zwei der Wohnung zugeordneten Außenstellplätze. Diese werden neu angelegt
• Gartenfläche : Sondernutzungsrecht (ca. 82 m²)
Modernisierung:
2026
• Erneuerung oberste Geschossdecke (20 cm Dämmstärke)
• Schallschutzfenster mit Sonnenschutzrollos im Wohnzimmer, Schlaf- und Ankleidezimmer (Zimmer II)
• Ein bodentiefes Fenster im Wohnzimmer
2023
Verlegung neuer Laminatböden
2021
Renovierung des Badezimmers: Fliesen, Waschbecken und WC

Objektnummer: 26295042 - 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: 26295042 - 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: 26295042 - 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