

# Exposé

## Maisonette in Weyhe

### Provisionsfreie Maisonette Wohnung im DG mit Loft-Charakter in Weyhe-Lahausen



Objekt-Nr. OM-445601

**Maisonette**

Verkauf: **199.000 €**

28844 Weyhe  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger und gefragter Lage von Weyhe-Lahausen erwartet Sie diese gepflegte 2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich in einem soliden Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1994 und überzeugt durch ein besonderes Wohngefühl: bis zu 3,5 m Deckenhöhe verleihen der Einheit einen leichten Loft-Charakter und schaffen eine außergewöhnliche Raumwirkung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich präsentiert sich hell und offen gestaltet und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Die integrierte Holzterrasse führt in den ausgebauten Spitzboden, der sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Rückzugsbereich nutzen lässt – ein echtes Highlight mit zusätzlichem Mehrwert.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional und gepflegt. Das Badezimmer ist mit Dusche ausgestattet und präsentiert sich in einem zeitlosen Zustand. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das angenehme Wohnambiente.

Das Gebäude selbst hinterlässt einen sehr gepflegten Eindruck.

Besonders hervorzuheben ist die erneuerte Zentralheizung aus dem Jahr 2022, wodurch kein kurzfristiger Investitionsbedarf zu erwarten ist.

Das monatliche Hausgeld beträgt lediglich ca. 220 € inklusive Heizkosten – ein klarer Vorteil für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Ein eigener Stellplatz, ein Waschmaschinenplatz im Keller sowie ein Fahrradkeller runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist sofort verfügbar und kann flexibel genutzt werden.

Energieausweis (Verbrauchsausweis):

Endenergieverbrauch: 114 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: D

Primärenergieverbrauch: 126 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr Gebäude: 1994

Kapitalanlage – solide Vermietbarkeit mit Perspektive

Annahme Kaltmiete: ca. 850 € / Monat

Jahreskaltmiete: 10.200 €

Bruttomietrendite: ca. 5,13 %

Nettomietrendite (nach nicht umlagefähigen Kosten): ca. 4,6 – 4,7 %

Einordnung: Solides Investment mit stabiler Vermietbarkeit und moderatem Entwicklungspotenzial durch mögliche Modernisierungen.

Eigennutzer aufgepasst – Wohnen statt Miete zahlen

Beispielrechnung:

Kaufpreis: 199.000 €

Nebenkosten (7 %): 13.930 €

Gesamtinvestition: 212.930 €

Eigenkapital: 30.000 €

Finanzierungsbedarf: ca. 182.930 €

Finanzierung:

Zins: 4,0 %

Tilgung: 1,0 %

Gesamtbelastung: 5 % p.a.

Monatliche Rate: ca. 762 €

Hausgeld (inkl. Heizung): ca. 220 €

Gesamtbelastung: ca. 982 € / Monat (exkl. individueller Strom und Internet)

Vergleich zur Miete:

Monatliche Kosten

Miete 850 € zzgl. Nebenkosten 150€ = 1.000€

Eigentum gesamt

ca. 962 €

Der entscheidende Unterschied:

Miete: reine Ausgabe

Eigentum:

monatlich Vermögensaufbau durch Tilgung

langfristige Sicherheit vor steigenden Mieten

Für eine überschaubare Mehrbelastung sichern Sie sich Ihre eigenen vier Wände und investieren in Ihre Zukunft.

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- + ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 2,5 Zimmer + ausgebauter Spitzboden
- + Deckenhöhe bis ca. 3,5 m
- + Baujahr 1994
- + Zentralheizung erneuert 2022
- + Energieklasse D
- + Hausgeld: ca. 200 € inkl. Heizung
- + Stellplatz inklusive
- + Waschmaschinenplatz im Keller
- + Fahrradkeller
- + gepflegte Wohnungseigentümergeinschaft
- + sofort verfügbar

Kaufpreis: 199.000 €

Provisionsfrei (Verkauf von privat)

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, Teile der Ausstattung entsprechen dem Baujahr. Dies eröffnet die Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungen zusätzlichen Wohnkomfort und Wertsteigerung zu realisieren.

## Ausstattung

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- + ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 2,5 Zimmer + ausgebauter Spitzboden
- + Deckenhöhe bis ca. 3,5 m
- + Baujahr 1994
- + Zentralheizung erneuert 2022
- + Energieklasse D
- + Hausgeld: ca. 200 € inkl. Heizung
- + Stellplatz inklusive
- + Waschmaschinenplatz im Keller
- + Fahrradkeller
- + gepflegte Wohnungseigentümergeinschaft
- + sofort verfügbar

Kaufpreis: 199.000 €

Provisionsfrei (Verkauf von privat)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Lagebeschreibung – Weyhe-Lahausen

Die angebotene Wohnung befindet sich in Weyhe-Lahausen, einer der gefragtesten Wohnlagen im direkten Umland von Bremen. Lahausen steht für eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur mit viel Grün, gleichzeitig aber auch für eine sehr gute Anbindung an die Stadt.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

Infrastruktur & Anbindung

Die Bremer Innenstadt ist in ca. 15–20 Minuten mit dem Auto erreichbar

Gute Anbindung über die B6 und A1

Öffentliche Verkehrsmittel bieten eine solide Verbindung Richtung Bremen

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich im nahen Umfeld

Freizeit & Lebensqualität

Die Lage bietet einen hohen Freizeitwert:

Zahlreiche Rad- und Spazierwege in der Umgebung

Nähe zur Natur und gleichzeitig stadtnah

Ruhiges, sicheres Wohngefühl mit gewachsener Struktur

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Loft Feeling

# Exposé - Galerie



3,50m hohe Decken



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Treppe ins DG



DG Zimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



ausladendes Treppenhaus



Neue Heizung 2022



Waschkeller

# Exposé - Galerie



Stellplätze

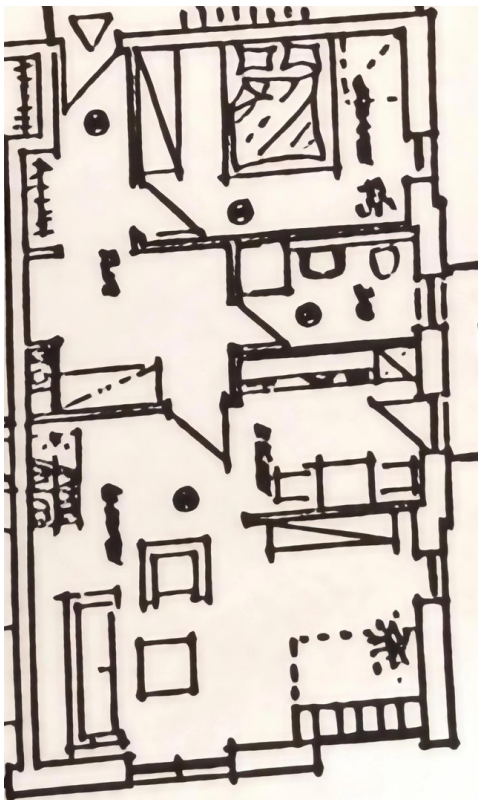


Stellplätze

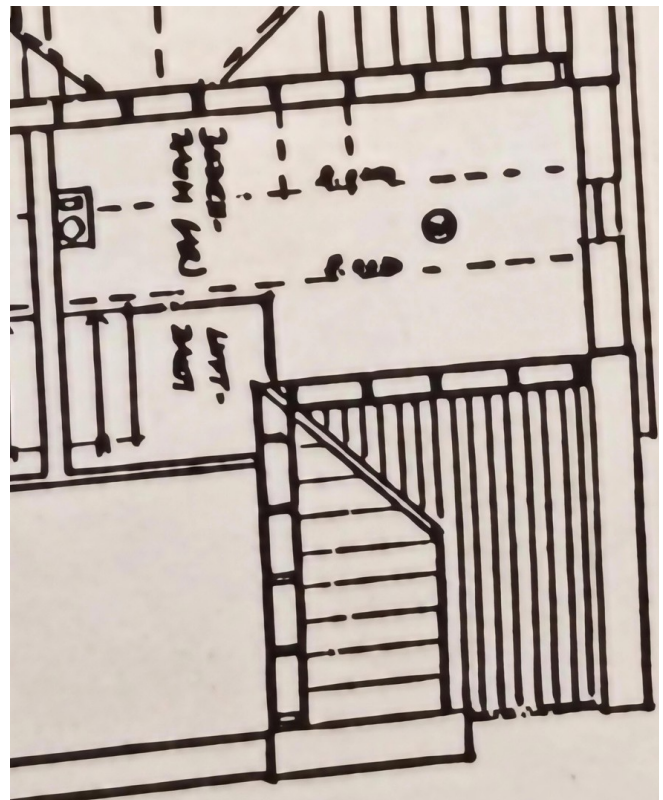
# Exposé - Galerie

Wohnflächenberechnung nach II. BV			
Raumnr.	Raumbez.	Berechnung	qm
	Wohnen	WOHNUNG NR.9 (2.885 - 0.50) x 1.885 + 3.385 x 4.00 + 1.625 x 3.135 + 0.115 x 1.51 - 1.20 x 0.70 + 0.76 x 0.175 + 1.51 x 0.175	22.86
	Kochen	2.26 x 2.76	6.24
	Schlafen	2.9475 x 4.135 - 0.50 x 0.50 + 0.76 x 0.175	12.07
	Bad	1.76 x 2.76	4.86
	Flur	2.51 x 3.135 - 1.20 x 0.40 + 3.0625 x 1.135 + 1.4475 x 0.50	11.59
	Spitzboden AR	2.00 x 6.01 - 0.40 x 0.60 - 0.40 x 2.30	10.86
		Zwischensumme	68.48
		- 3% Putz	2.05
		Zwischensumme	66.43
	Balkon	3.00 x 1.50 x 0.5	2.25
		<b>WOHNFLÄCHE WOHNUNG NR. 9</b>	<b>68.68</b>

WFL-Berechnung



Grundriss



Grundriss

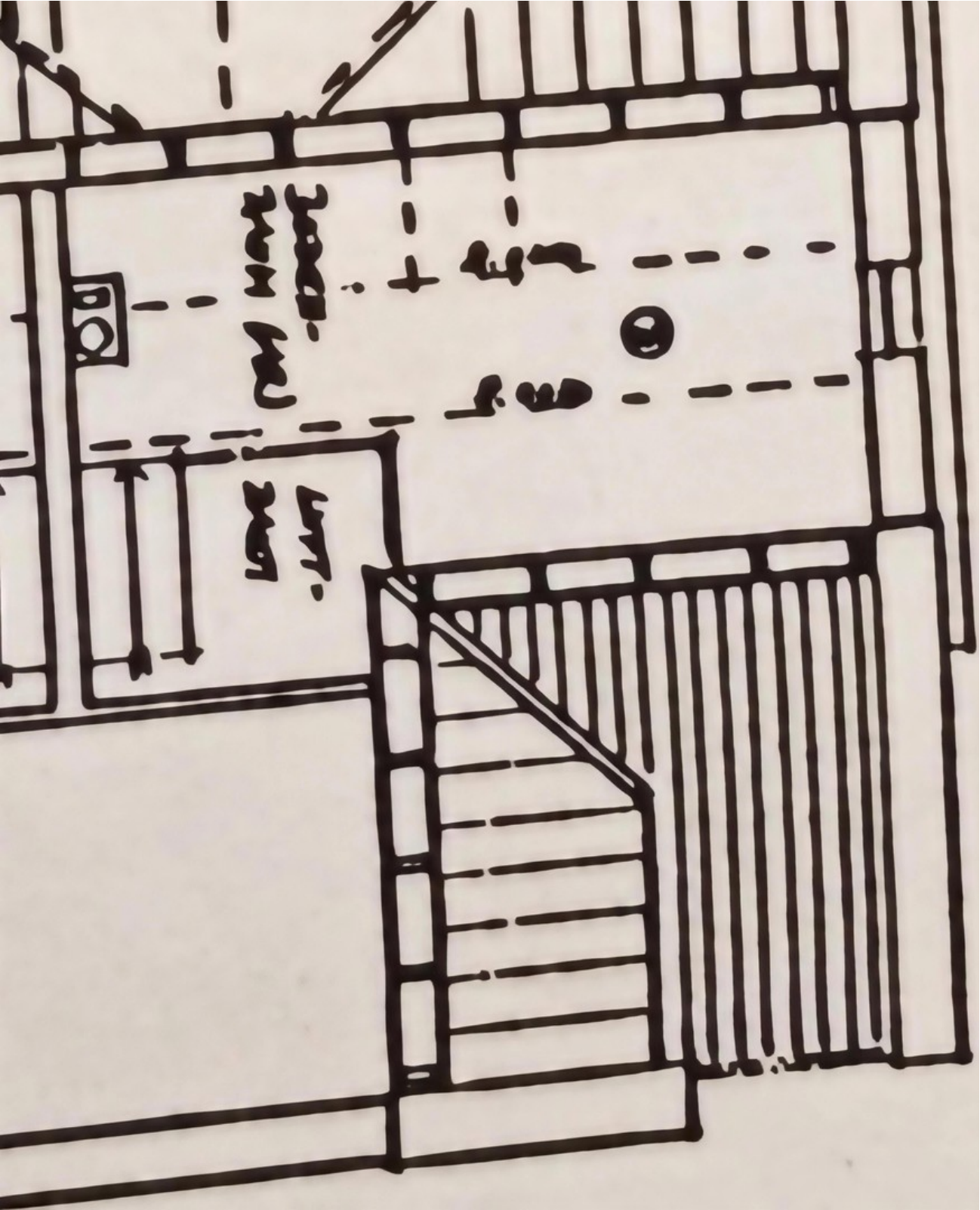
# Exposé - Galerie



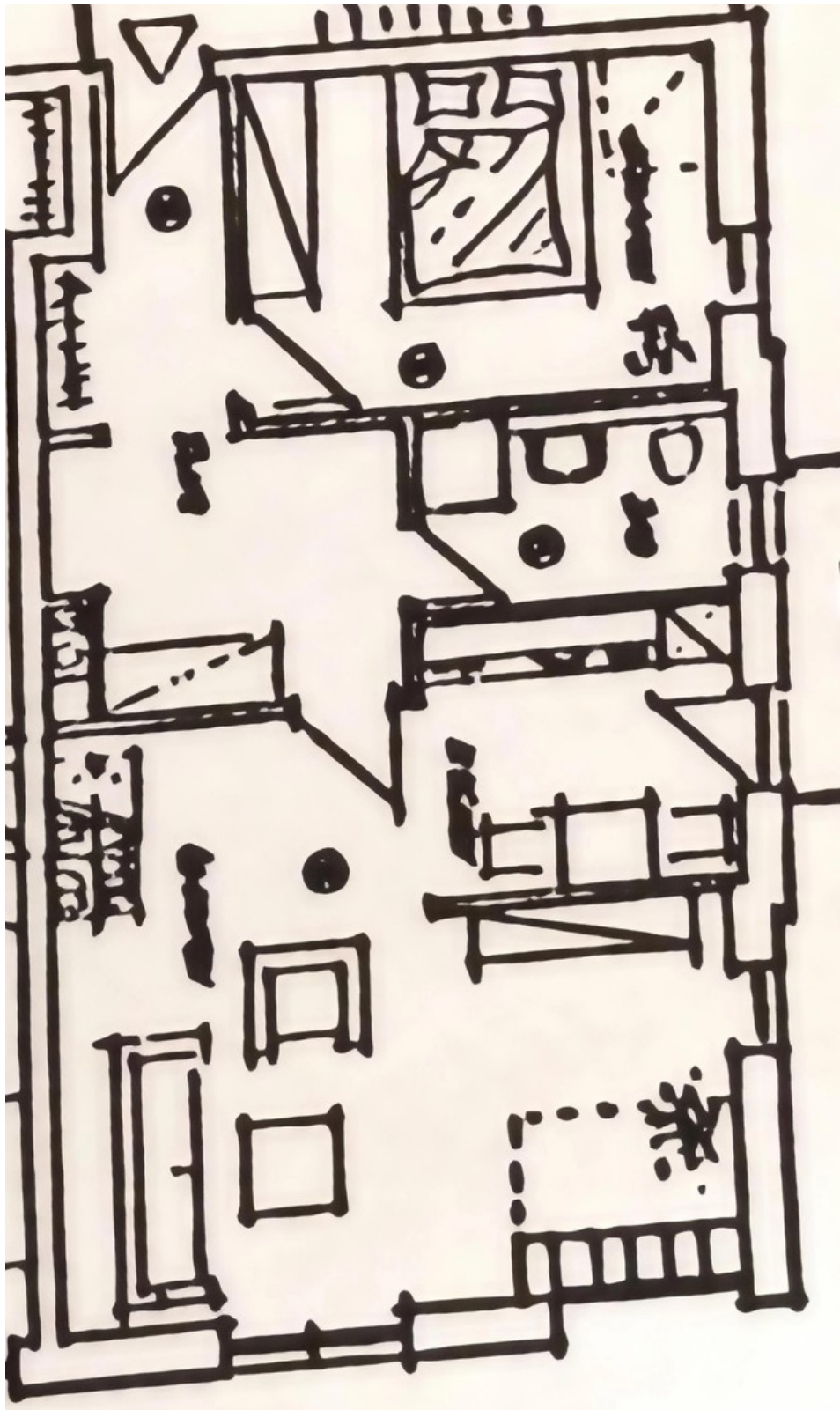
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung nach II. BV			
Raumnr.	Raumbez.	Berechnung	qm
		<b>WOHNUNG NR.9</b>	
	Wohnen	$(2.885 - 0.50) \times 1.885$	
		$+ 3.385 \times 4.00 + 1.625 \times 3.135$	
		$+ 0.115 \times 1.51 - 1.20 \times 0.70$	
		$+ 0.76 \times 0.175 + 1.51 \times 0.175$	22.86
	Kochen	$2.26 \times 2.76$	6.24
	Schlafen	$2.9475 \times 4.135 - 0.50 \times 0.50$	
		$+ 0.76 \times 0.175$	12.07
	Bad	$1.76 \times 2.76$	4.86
	Flur	$2.51 \times 3.135 - 1.20 \times 0.40$	
		$+ 3.0625 \times 1.135 + 1.4475 \times 0.50$	11.59
	Spitzboden		
	AR	$2.00 \times 6.01 - 0.40 \times 0.60$	
		$- 0.40 \times 2.30$	10.86
		Zwischensumme	68.48
		- 3% Putz	2.05
		Zwischensumme	66.43
	Balkon	$3.00 \times 1.50 \times 0.5$	2.25
		<b>WOHNFLÄCHE WOHNUNG NR. 9</b>	<b>68.68</b>