

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Weyhe

### Hausteil mit Garten & Doppelhauscharakter in traumhafter idyllischer Lage



Objekt-Nr. OM-451553

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **295.000 €**

28844 Weyhe  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	727,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erdgeschoss - Eigentumswohnung mit schönem Garten und Doppelhaus-Charakter auf großem Grundstück in Weyhe- Melchiorhausen!

Objektübersicht

Objektart: Eigentumswohnung mit Doppelhaus-Charakter (in einer 3 Parteien Eigentümergeinschaft)

Etage: Erdgeschoss

Wohnfläche: ca. 102 m<sup>2</sup> (Terrasse ca. 30m<sup>2</sup> teilweise überdacht)

Grundstück: 727 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Baujahr: ca. 1910

Teilweise unterkellert

Sanierung: Komplett in 2017

(alle Fenster erneuert, Gasbrennwertheizung mit Fußbodenheizung inkl. neuem Estrich und Bodendämmung, Decken gedämmt und abgehängt, Bad inkl. aller Leitungen neu, Küche inkl. der Leitungen neu, Elektrik erweitert, Streckdosenanzahl erhöht)

großer Schuppen Nutzbarkeit als Doppel-Carport möglich

Verfügbarkeit: nach Absprache

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung mit Doppelhaus-Charakter befindet sich im Erdgeschoss eines ca. 1910 erbauten ehemaligen Bauernhauses in Weyhe-Melchiorhausen. Durch die großzügige Grundstücksfläche von 727 m<sup>2</sup> sowie den separaten Charakter vermittelt die Immobilie ein Wohngefühl, das eher an ein Einfamilienhaus erinnert als an eine Wohnung. Der Garten ist Sondernutzungsrecht der Wohnung. Keine Gemeinschaftsnutzung.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Zimmer, eine Küche sowie ein Vollbad mit Fenster sowie eine teilweise überdachte Terrasse.

Im Jahr 2017 wurde die Immobilie umfassend saniert, inklusive Heiztechnik mit Fußbodenheizung und neuem Estrich, allen Fenstern, Badezimmer und Küche inkl. aller Zuleitungen

Historischer Charme trifft hier auf zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Wohnung ist aktuell bewohnt, jedoch nicht vermietet und eignet sich ideal für Eigennutzer aber auch eine Vermietung wäre denkbar.

Ausstattung

- Küche mit Einbauküche
- Vollbad mit Fenster und Fliesen
- Parkett- und Vinylböden
- Gasheizung (Brennwerttherme 2017 neu) mit Fußbodenheizung und Bodendämmung inkl. neuem Estrich und Fundament
- Teilunterkellert (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Whirlpoolwanne und Dusch WC

- Offene Küche mit Grohe Blue Wasserspender/ Trinkwasserbereiter (Gefiltertes, gekühltes Wasser mit und ohne Kohlensäure)

- Komplettsanierung 2017

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Weyhe- Melchiorshausen, einer beliebten Wohnlage im direkten Umland von Bremen. Die Straße ist sehr lang und bietet eine ruhige, gewachsene Umgebung mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar.

Wer die ruhige und ländliche Lage liebt und dennoch eine gute Anbindung schätzt, ist hier genau richtig.

Energieausweis

Der Energieausweis (vor den umfangreichen Sanierungen) ist noch gültig und wird deshalb auf Anfrage vorgelegt.

Der Gasverbrauch liegt bei rd 11.500- 12.000kwh/ Jahr.

Besonderheiten

- Eigentumswohnung mit hausähnlichem Charakter
- Großzügiges Grundstück – seltene Kombination
- Moderne Ausstattung nach umfassender Sanierung
- Viel Privatsphäre (sehr viel Natur in direkt Umgebung)
- Ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer

Sonstiges

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen und hier zur Verfügung gestellt . Für die Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Da die Immobilie aktuell noch bewohnt ist, wurden die Bilder teilweise um die persönlichen Gegenstände (mit KI) bereinigt, um die Privatsphäre zu wahren und um die volle Größe der Räume besser ersichtlich zu machen.

Adresse kann ich gerne nach Mitteilung Ihrer Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und Adresse zur Verfügung stellen.

Bitte prüfen Sie, ob die Lage für Sie infrage kommt.

### **Infrastruktur:**

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

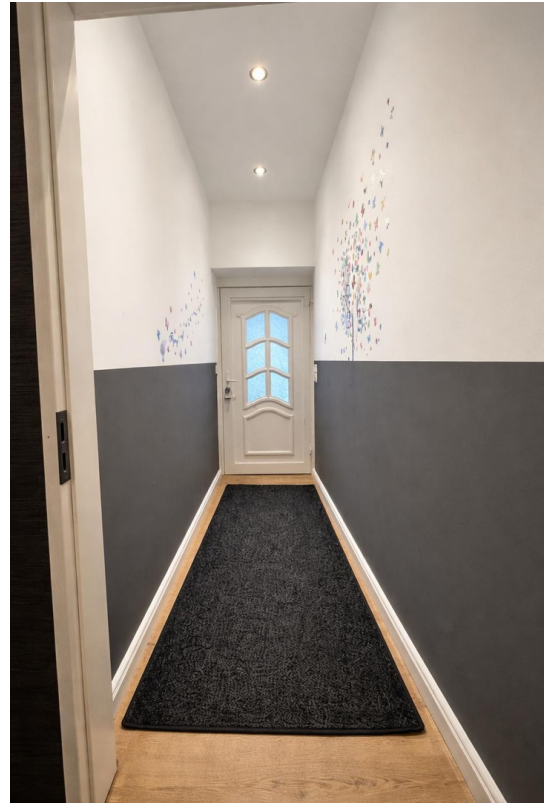
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

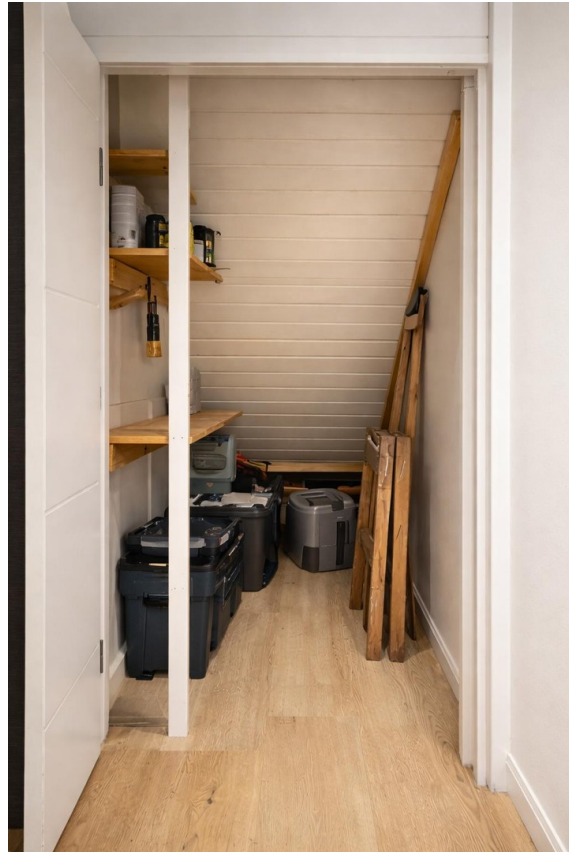
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



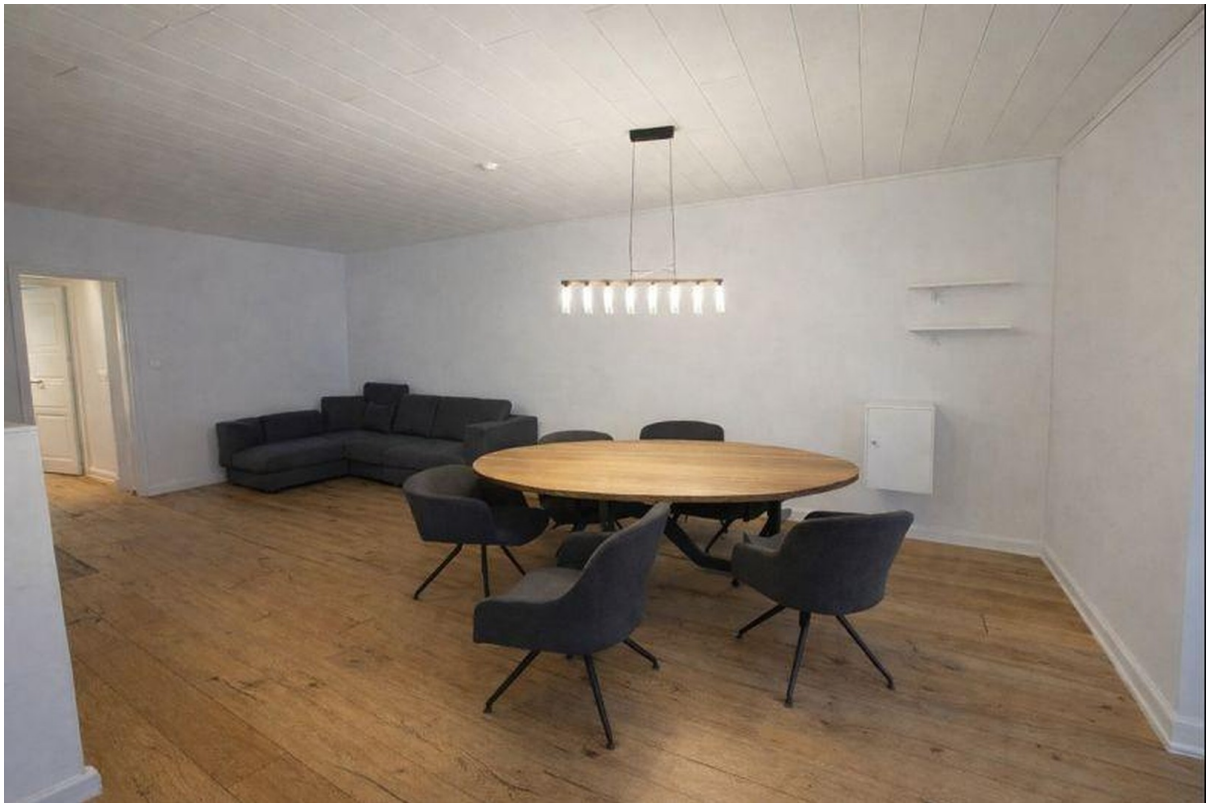
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



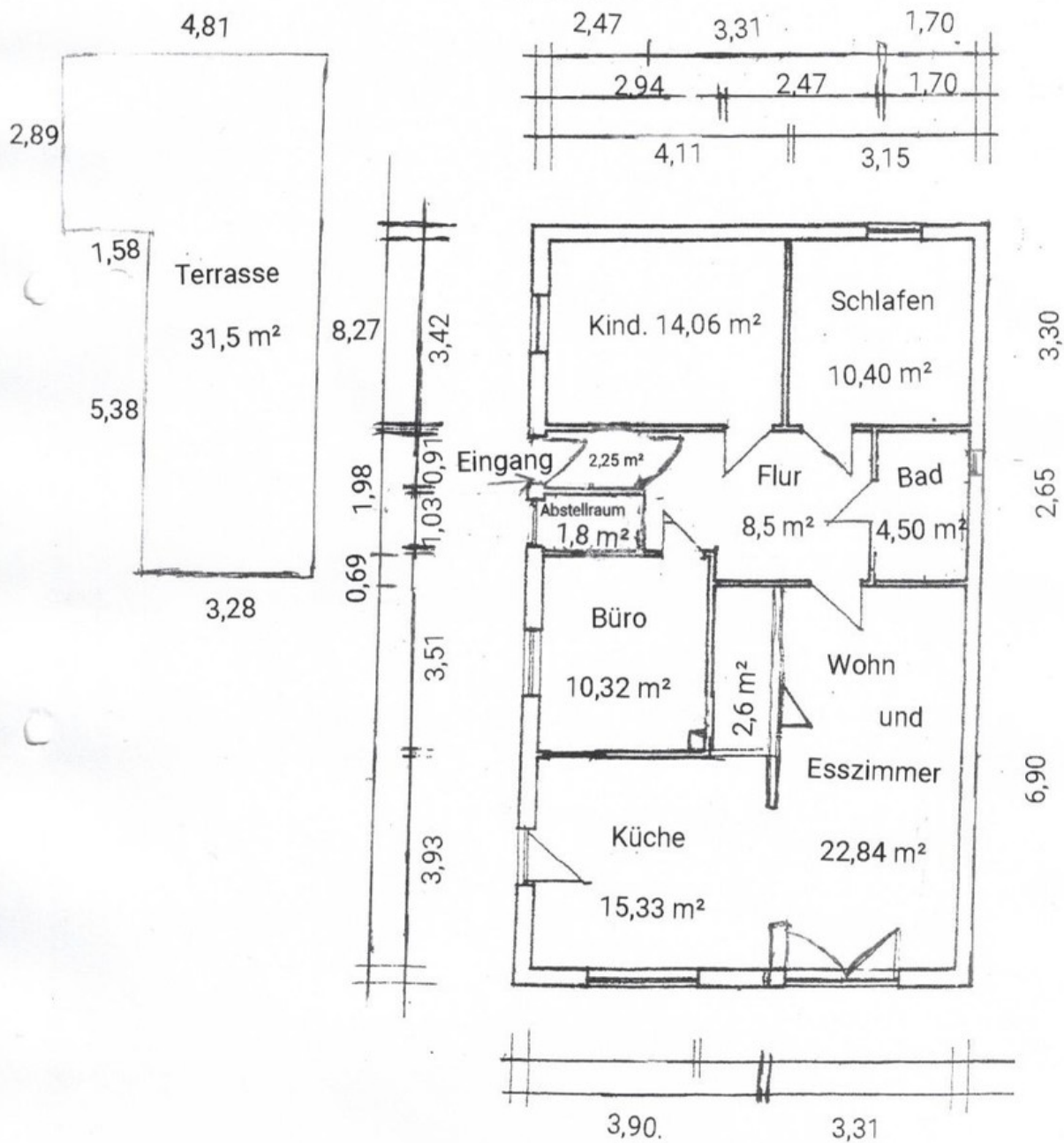
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Gesamt rd. 102 m<sup>2</sup>.