



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

## Eine Wohn-Oase im Naturgarten



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRW_310	<b>Stand vom:</b>	18.02.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Ort:</b>	28844 Weyhe	<b>Wohnfläche:</b>	124,79 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	10.593,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	3,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

**Provision**3,57%Käufer-Provision (inkl. 19 % ges. MwSt.)

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2035-01-20
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2021
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Gas, Solar
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	96.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Rotenburg GmbH	<b>Name:</b>	Paulina Mikolajczuk
<b>Straße:</b>	Harburger Straße 8	<b>Ort:</b>	27356 Rotenburg (Wümme)
<b>Telefon:</b>	0170 680 4669	<b>E-Mail:</b>	paulina.mikolajczuk@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	7 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	2 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	3 km	<b>Flughafen in :</b>	11 km

## Objektbeschreibung:

---

Sie lieben den Charme eines Fachwerkhauses, möchten aber nicht auf die Vorteile eines energieeffizienten Neubaus verzichten?

Hier erwartet Sie das perfekte Gesamtpaket: traditionelles Fachwerk mit dem modernen A+ Standard eines Niedrigenergiehauses.

Lange suchte die Familie nach einem Grundstück, das Platz für ihr Traumhaus und die Möglichkeit zur Pferdehaltung bietet – hier wurde beides vereint!

Mit seiner einzigartigen Bauweise hebt sich das Haus deutlich in der Nachbarschaft ab. Die Kombination aus erneuerbaren Energien und natürlichen Baustoffen wie Lehm sorgt für minimalen Energieverbrauch.

Es gibt wirklich viel zu entdecken und einen Teil davon wollen wir jetzt kennen lernen.

Der Eingangsbereich ist offen gestaltet und bietet genügend Platz für Garderobe und Schuhschränke, von hier geht es rechts ins Gäste-WC mit Dusche und Fenster. Der großzügige Wohnbereich bietet Platz für einen großen Esstisch und eine gemütliche Wohnecke. Direkt angrenzend liegt die offene Küche mit Hauswirtschaftsraum. Bodentiefe Fenster schaffen eine lichtdurchflutete, harmonische Verbindung zum Garten – besonders im Sommer ein Traum!

Eine Massivholztreppe führt ins Dachgeschoss mit offener Galerie. Drei gleich große Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Tageslichtbad mit Fußbodenheizung, Badewanne und Dusche rundet den Komfort ab.

Die Haltung von zwei Pferden oder bis zu drei Ponys ist genehmigt. Ein neuer Stall, Heulager und befestigter Paddock bieten optimale Bedingungen für Ihre Tiere.

Der naturbelassene Garten verwandelt sich im Frühling und Sommer in ein farbenfrohes Paradies. Dank Auszeichnungen und Förderungen durch die Gemeinde ist dieses Grundstück ein echtes Juwel.

Neugierig geworden?

Bitte fordern Sie das Exposé an, erst dann kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Lage:

---

Die Gemeinde Weyhe liegt südlich von Bremen und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen in der Region.

Der Ort verbindet ländliche Idylle mit der Nähe zur Großstadt und bietet eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Pendler anspricht.

Weyhe profitiert von einer exzellenten Verkehrsanbindung.

Dank der Autobahnen A1 und A28 sowie des Bahnhofs Weyhe ist Bremen in ca. 20 Minuten erreichbar. Auch Busverbindungen sind vorhanden.

In Weyhe stehen Ihnen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Darüber hinaus laden Fachgeschäfte und Wochenmärkte zu einem entspannten Einkaufserlebnis ein.

Für Familien mit Kindern bietet Weyhe eine große Auswahl an Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Sportvereine, ein Freibad, Reitställe und zahlreiche Grünflächen wie der Erholungspark „Sudweyer See“ bieten Raum für Entspannung und Aktivitäten.

Insgesamt bietet Weyhe eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und attraktiver Freizeitgestaltung.

Wohnen in grüner und naturnaher Umgebung, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Outdoor-Aktivitäten einlädt. Gleichzeitig sind kulturelle Angebote und Restaurants in Weyhe sowie das pulsierende Stadtleben von Bremen nur einen Katzensprung entfernt.

## Ausstattung:

---

Fachwerkhaus in Holzrahmenbauweise

- Baujahr 2021

- Wohnfläche ca. 124,7 m<sup>2</sup>

- Grundstücksfläche ca. 10.593 m<sup>2</sup>

(aufgeteilt in ein Grundstücke mit dem Wohnhaus, ein Grundstücke mit potentielltem Bauland und ein Grundstücke mit der Weidefläche)

- insgesamt 4 Zimmer

inklusive großzügigem Wohn- Essbereich mit offener Küche

- Gäste-WC mit Fenster

- Einbauküche Maßanfertigung

- Hauswirtschaftsraum

- 3 Zimmer im Dachgeschoss

- Tageslicht Badezimmer mit Dusche und Badewanne

- zwei Terrassen

- offen gestalteter Naturgarten

- zwei Ställe und überdachter Heuplatz

- befestigter Paddock und große Weide

- Mistplatz

- mindestens 3 Stellplätze auf dem Grundstück

Neugierig geworden?

Bitte fordern Sie das Exposé an, erst dann kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.  
Herzliche Grüße, Paulina Mikolajczuk

Um Verzögerungen bei der Zusendung des Exposés zu vermeiden, geben Sie bei Ihrer Anfrage bitte Ihre vollständige Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

Weitere interessante Angebote finden Sie unter:  
[www.kensington-rotenburg.com](http://www.kensington-rotenburg.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und damit unabhängige Immobilienmakler ist ein rechtlich selbständiges Unternehmen bzw. handelt eigenverantwortlich.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. Der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

## Bilder

Erdgeschoss



Dachgeschoss



## Der Energieausweis

**DER ENERGIEAUSWEIS**

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist.

**Wichtige Merkmale:**

- Heizwärmebedarf (HwB)
- Primärwärmebedarf (PwB)
- CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Gesamternergieeffizienzfaktor (GEF)

Der wichtigste Kennwert darüber ist der Endenergiebedarf. Dessen gibt die Energieeffizienzklassen an.

Was ist die Energieeffizienzklassen?

Die Energieeffizienzklassen eines Hauses weist aus, wie energieeffizient das Haus ist. Konkret werden die Klassen anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, bestimmt. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala.



Hierbei ist zu beachten, ob es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau sagen die Energieeffizienzklassen folgendes aus:

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch**	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche**	Altbau
A+	unter 30 kWh/m <sup>2</sup> /a	weniger als 2 Euro	D 100 - 150 gut sanierte Altbauten
A	30 bis unter 50 kWh/m <sup>2</sup> /a	3 Euro	E 150 - 160 sanierte Altbauten
B	50 bis unter 75 kWh/m <sup>2</sup> /a	5 Euro	F 160 - 200 sanierte Altbauten
C	75 bis unter 100 kWh/m <sup>2</sup> /a	7 Euro	G 200 - 250 teilweise sanierte Altbauten
D	100 bis unter 150 kWh/m <sup>2</sup> /a	9 Euro	
E	150 bis unter 180 kWh/m <sup>2</sup> /a	12 Euro	
F	180 bis unter 200 kWh/m <sup>2</sup> /a	15 Euro	
G	200 bis unter 250 kWh/m <sup>2</sup> /a	18 Euro	
H	über 250 kWh/m <sup>2</sup> /a	20 Euro und mehr	

Unser Experte Herr Heppa von **HomeConsult Bremen** sagt: Der normale Altbau liegt erfahrungsgemäß im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedürfen die häufig durchgeführten Renovierungen im Bereich der Fenster oder der neuen Heizung meistens nur eine Verbesserung um ein S. Ein D zeigt, dass umfangreich saniert wurde, besser als D ist kaum ein Altbau.

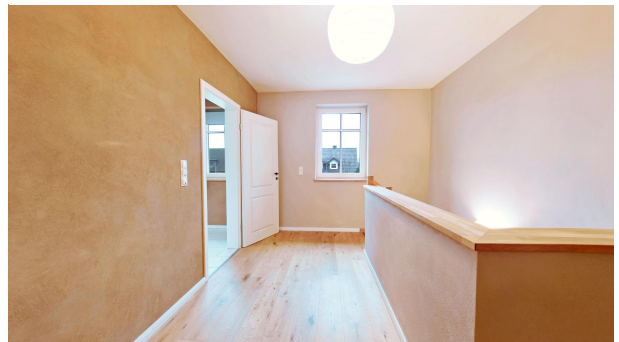
## Wohn- Essbereich



## Wohnzimmer



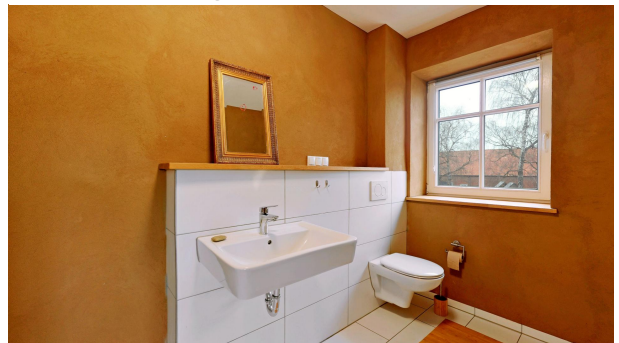
## Galerie



## Galerie



## Badezimmer Obergeschoss



Zimmer 1



Zimmer 2



Paddock



Seitenansicht Nebengebäude



Heulager und Ställe



Stall 1



Ausblick am Abend



"Frühlingsaussichten"



"Frühlingsaussichten"

