

EXPOSÉ

# TRAUMHAFTES GRUNDSTÜCK AM FELD IDEAL FÜR EIGENHEIMBESITZER UND INVESTOREN!



Idyllisch gelegenes Baugrundstück in Melchiorshausen mit viel Platz für individuelle Wohnträume – inklusive Option auf zusätzliches Land für Naturliebhaber oder landwirtschaftliche Nutzung!

- Objektanschrift:** Streitheide 49, 28844 Weyhe im Ort Melchiorshausen
- Größe:** Grundstück: ca. 1.400 m<sup>2</sup>  
Parallel ist der Erwerb der angrenzenden Acker-/Weidefläche möglich: 26.028 m<sup>2</sup>
- Form & Ausrichtung:** Rechteckig mit perfekter Ausrichtung nach Südwest
- Aussicht:** Freier Blick über Acker und Wiesen
- Zustand:** Voll erschlossen, baureifes Land mit Wohnbaufläche und Abrissimmobilie
- Baurecht:** Wie Nachbarbebauung gemäß § 34 BauGB. Mehrere Wohneinheiten möglich.
- Lage:** Ruhige, selten befahrene Nebenstraße in gewachsener Nachbarschaft mit EFH. Am Straßenende liegt ein Waldstück, das zu Spaziergängen einlädt.
- Anbindung:** Kindergarten & Schule: 3 min mit PKW, 15 min zu Fuß  
Haltestelle für Buslinien 102, 114, 116: 10 min zu Fuß  
Bahnhof Kirchweyhe: 10 min mit PKW, Flughafen Bremen: 17 min mit PKW
- Kaufpreis:** 350 €/m<sup>2</sup> => ca. 490.000 €

### **Beschreibung:**

Dieses großzügige Baugrundstück bietet eine ideale Gelegenheit, den Traum vom Eigenheim in einer beliebten und ruhigen Wohngegend zu verwirklichen. Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Melchiorshausen der Gemeinde Weyhe, einer attraktiven Wohnlage, die ländliches Flair mit einer hervorragenden Infrastruktur und Nähe zur Stadt Bremen kombiniert.

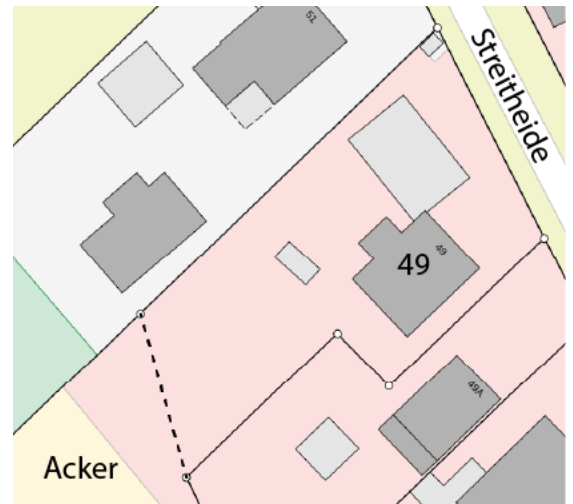
Das hier angebotene Grundstück ist etwa 1.400 m<sup>2</sup> groß und bietet den perfekten Platz, um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Im vorderen Teil befindet sich noch ein Sanierungs- bzw. Abrisshaus mit einer großen Scheune.

Das Flurstück 63/4, zu dem dieses Grundstück gehört, besteht neben der Wohnbaufläche zudem aus einer Ackerfläche mit einer ca. 13.100 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche, die ebenfalls zum Verkauf angeboten wird.

Bei getrennter Veräußerung besteht die Möglichkeit, das Flurstück entsprechend der Skizze rechts zu zerlegen, so dass die Ackerfläche getrennt veräußert werden kann.

Die dahinterliegende Ackerfläche des Flurstücks 569/53 mit ca. 13.128 m<sup>2</sup> wird ebenfalls zum Verkauf angeboten.

*Zusätzlich zum großen Baugrundstück können bis zu 26.228 m<sup>2</sup> angrenzende Acker- und Weideflächen erworben werden – ideal für Landwirtschaft, Tierhaltung oder einfach mehr Raum und Privatsphäre.*



### **Lage:**

Die Lage in Weyhe-Melchiorshausen bietet eine hervorragende Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. In wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahn A1 machen den Standort besonders attraktiv für Pendler, die in Bremen oder den umliegenden Städten arbeiten. Vom Kirchweyher Bahnhof aus haben Sie zudem sehr gute Verkehrsanbindungen in Richtung Bremen und Osnabrück.

*Hier genießen Sie das ruhige Leben auf dem Land und profitieren gleichzeitig von der Nähe zur Stadt.*

Der Weyher Ortskern (Marktplatz) ist schnell zu erreichen. Neben diversen Shoppingmöglichkeiten sowie schönen Stadtfesten wird hier vom Weyher Theater ein unterhaltsames Kulturprogramm geboten. In den Sommermonaten bietet das Weyher Freibad einen idealen Ort zur Erholung.





## Grundstückdaten und Entwicklungspotenziale durch angrenzende Ackerflächen

Gemarkung: 2053 Leeste

Flur: 13

Flurstück 1 63/4

Gesamt-QM: 14.500 m<sup>2</sup> nur Acker: 13.100 m<sup>2</sup> nur Baugrund: 1.400 m<sup>2</sup>

Flurstück 2 569/53

Gesamt-QM: 13.128 m<sup>2</sup> nur Acker: 13.128 m<sup>2</sup>

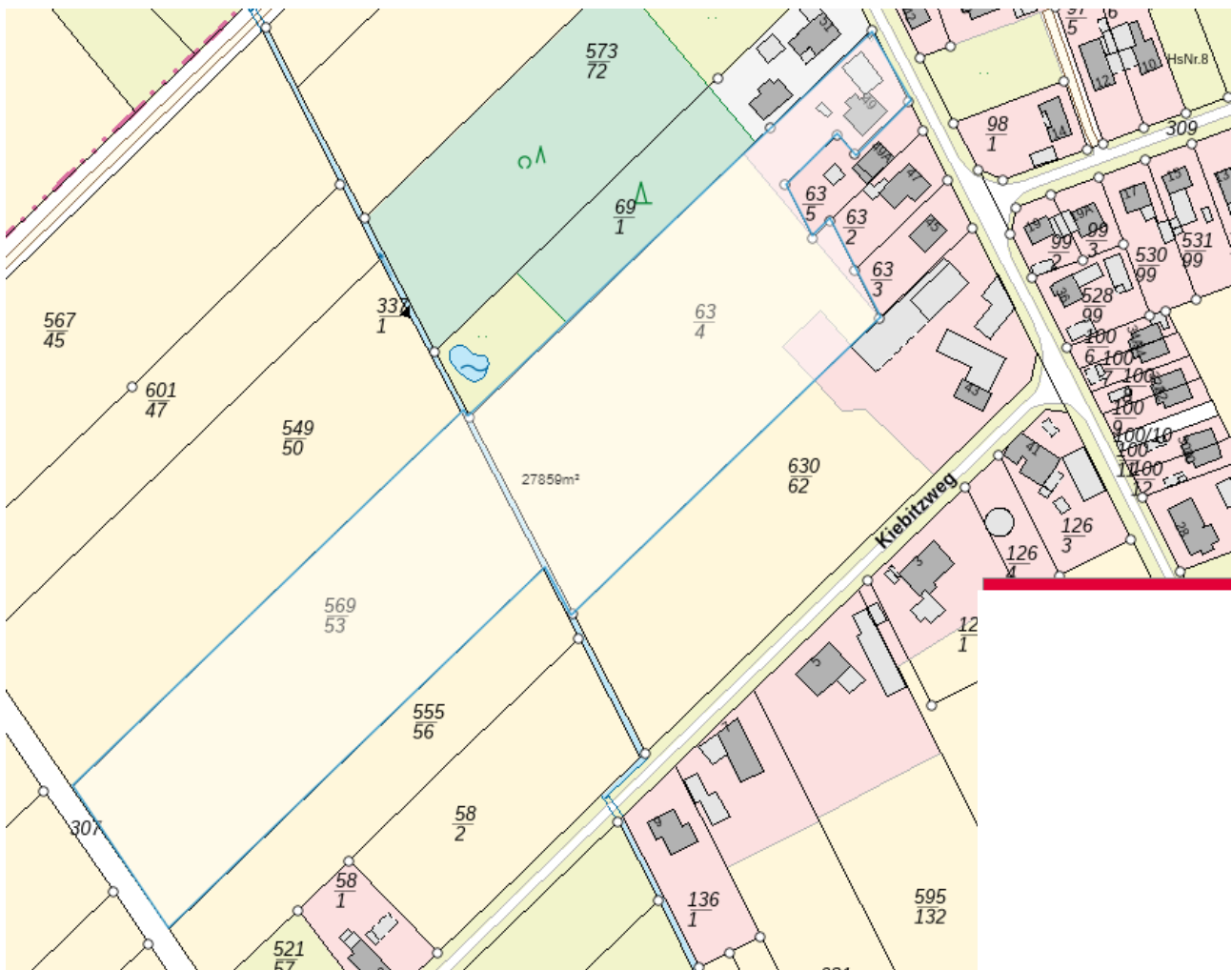
Gesamtsumme: 27.628 m<sup>2</sup> Gesamtacker: 26.228 m<sup>2</sup>

Es gilt der qm-Preis. Die qm-Angaben sind vor dem Kauf im Detail zu überprüfen.

Dieses vielseitige Grundstück in ruhiger Lage von Melchiorshausen bietet nicht nur eine ideale Grundlage für den Bau eines Eigenheims, sondern auch Potenzial für eine langfristige Wertanlage. Mit einer Gesamtfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> Bauland und bis zu ca. 26.228 m<sup>2</sup> angrenzenden Ackerflächen eröffnet sich hier eine hervorragende Gelegenheit für Investoren.

Die angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen bieten potenziell attraktive Entwicklungsperspektiven, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche zukünftige Umwidmung in Bauland. Aufgrund der Lage und Erschließung im Umfeld bestehen hier langfristige Chancen auf Wertsteigerung.

Für Investoren könnte die Kombination aus Bauland und landwirtschaftlich nutzbaren Flächen mit Entwicklungspotenzial eine vielversprechende Investitionsmöglichkeit darstellen. Die Ackerfläche ist aktuell verpachtet und generiert so eine stabile Einnahmequelle, bis etwaige künftige Entwicklungsoptionen geprüft werden.





### **Bestand**

Auf dem Grundstück befinden sich ein altes nicht unterkellertes Hauptgebäude, eine große Scheune und eine Garage mit zwei großen Brennholzunterständen dahinter.

Das Hauptgebäude hat im Erdgeschoss 5 Zimmer, Flur, Küche, Bad und Abstellraum. Durch einen weiteren Zwischenflur kann man direkt in die Scheune gelangen.

Die große Scheune besteht ihrerseits aus einem großen Raum und einer rückwärtig abgetrennten Metallwerkstatt mit antiker Drehbank, Standbohrmaschine und Stahlschmelzkessel.

Über dem Hauptgebäude und der Scheune befindet sich noch jeweils ein riesiger Heuboden, der aktuell nicht weiter ausgebaut ist.

Der Bestand müsste abgerissen oder von einem Liebhaber kernsaniert werden.

Das Grundstück und der Bestand werden im aktuellen Zustand verkauft und wurden bereits von einem Fachbetrieb geräumt.

Rechts vorne an der Grundstücksgrenze steht eine Trafostation. Der Teil gehört nicht zum Grundstück.

### **Kosten**

Die genaue Größe des Grundstücks ergibt sich nach der Zerlegung des Grundstücks durch den amtlichen Vermesser. Das Grundstück wird zum Kaufpreis von 350 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Dies würde einer Kaufsumme von ca. 490.000 € entsprechen.

Die anliegenden Ackerflächen können ebenfalls erworben werden.

### **Weitere Kosten**

Es ist Sache des Käufers, dieses Gebäude abzureißen. Hierfür liegt uns ein Angebot einer Abrissfachfirma in Höhe von 27.000 € brutto vor, welche das gesamte Grundstück räumen würden. Die ggf. anfallenden Kosten für die Vermessung und Teilung des Grundstücks sind ebenfalls durch die Käufer zu tragen.



## Impressionen und Luftbilder

Genießen Sie den Blick auf die endlosen Weiten von Wiesen und Feldern und die beruhigende Nähe zur Natur, ohne auf die Infrastruktur einer lebendigen Gemeinde verzichten zu müssen.





**Haftung:**

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengetragen, jedoch ohne Gewähr auf Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es obliegt daher dem Käufer, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Dies ist ein Privatverkauf ohne Käuferprovision.