

Berne

# Wesernah wohnen – freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial

????????? ??????????: 25293040



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 753 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25293040 - 27804 Berne

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25293040 - 27804 Berne

?? ??? ??????

|                    |                                                      |                           |                                                                                       |
|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25293040                                             | ????? ??????              | 199.000 EUR                                                                           |
| ???????????        | ca. 120 m²                                           | ?????                     | ???????????                                                                           |
| ????? ??????       | ????????????? ?????                                  |                           | ???????????????                                                                       |
| ?????????          | 6                                                    | ???????????               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????          | 2                                                    |                           |                                                                                       |
| ????? ???????????? | 1960                                                 |                           |                                                                                       |
| ????? ???????????? | 2 x ???????????<br>????? ????????????,<br>1 x ?????? | ????????<br>????????????? | ???????                                                                               |
|                    |                                                      | ???????                   | ???????, ?????,<br>?????????????????<br>?????????                                     |

??????? ?????????: 25293040 - 27804 Berne

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????? ??????????

?????????????????  
????????????

BEDARF

????? ????????????

??????

??????? ???????  
????????????

193.05 kWh/m<sup>2</sup>a

?????????????  
?????????????????  
???????? ???

24.09.2035

??????????  
?????????????  
??????????

F

????? ????????????

??????

????? ??????????????  
????????? ?? ??  
?????????????  
??????????????????

1960

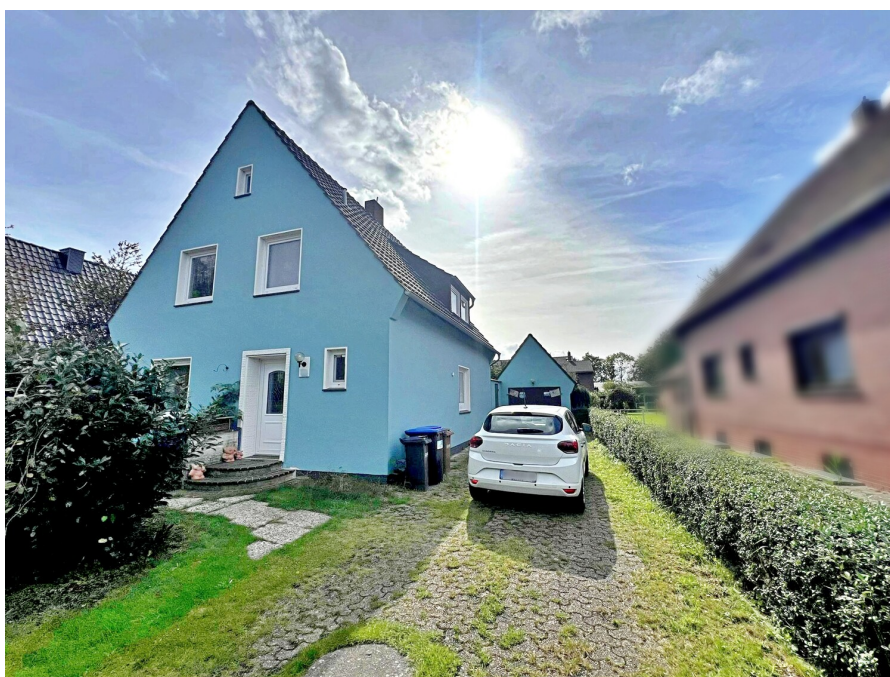
??????? ???????? : 25293040 - 27804 Berne

?? ????????



??????? ???????? : 25293040 - 27804 Berne

?? ????????



??????? ???????? : 25293040 - 27804 Berne

?? ????????



??????? ???????: 25293040 - 27804 Berne

?? ????????



??????? ???????? : 25293040 - 27804 Berne

?? ????????



??????? ???????: 25293040 - 27804 Berne

?? ????????



??????? ???????? : 25293040 - 27804 Berne

?? ????????



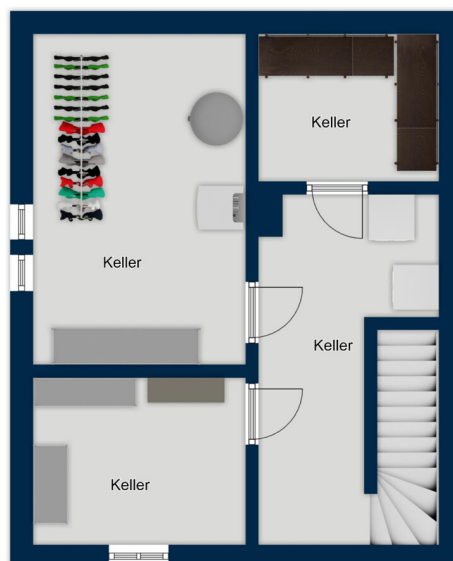
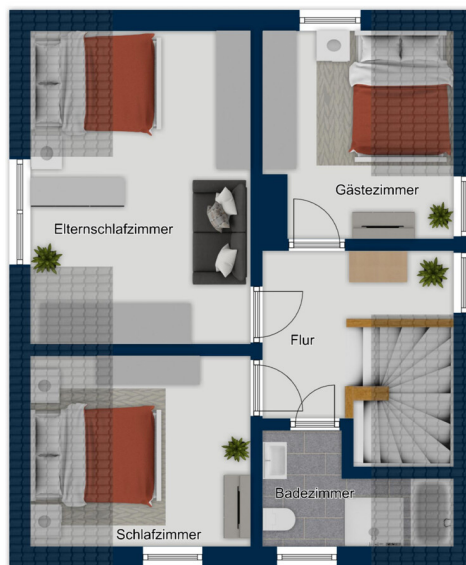
??????? ???????: 25293040 - 27804 Berne

?? ????????



??????? ???????: 25293040 - 27804 Berne

?? ????????



??????? ?????????: 25293040 - 27804 Berne

## ??? ?????? ?????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 steht auf einem ca. 753 m<sup>2</sup> großen Grundstück in gewachsener Wohnlage. Es überzeugt durch stabile Bausubstanz und viel Spielraum für den eigenen Stil. Auf rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich sechs Zimmer über zwei Etagen – eine Größe, die Familien, Homeoffice-Lösungen und Gäste gleichermaßen ermöglicht. Die Nähe zur Weser mit Uferwegen und Weserstrand sorgt für einen hohen Freizeitwert und kurze Wege ins Grüne.

Diese Ebene eignet sich hervorragend für ein modernes, offenes Raumkonzept: Küche und Ess-/Wohnbereich lassen sich zu einem großzügigen Lebensraum verbinden. Hier entfaltet sich das volle Gestaltungspotential. Ergänzend steht ein weiteres Zimmer bereit, das sich z. B. als Arbeits- oder Gästezimmer anbietet. Das Tageslicht-Duschbad (2020) komplettiert das Erdgeschoss.

Hier liegen drei gut proportionierte Zimmer für Schlafen, Kinder, Gäste oder ruhiges Arbeiten. Ein zweites Duschbad (2020) entlastet den Alltag und bietet zusätzlichen Komfort. Oberflächen und Details lassen sich – je nach Anspruch – schrittweise aktualisieren, ohne die Grundstruktur zu verändern.

Erste Schritte in Richtung Aktualisierung sind bereits umgesetzt. Beide Duscbäder wurden 2020 neu gestaltet und präsentieren sich zeitgemäß. In den Jahren 2020/2021 erfolgte der Austausch sämtlicher Fenster durch doppelt verglaste Kunststoffelemente. Ebenfalls 2020 wurde eine effiziente Brennwerttherme installiert. Die Elektroinstallation entspricht im Wesentlichen dem baujahrtypischen, überwiegend zweiadrigen Stand. Der große Garten bildet eine angenehme grüne Kulisse – mit Platz für Spielflächen, Beete oder ruhige Sitzplätze. Dank der Grundstücksgröße sind unterschiedliche Gestaltungsideen realisierbar, vom familienfreundlichen Bereich bis zur naturnahen Oase. Die Nähe zur Weser macht spontane Spaziergänge, Radtouren und sommerliche Auszeiten am Weserstrand besonders leicht.

Der Vollkeller bietet wertvolle Nutz- und Abstellflächen – ideal für Hobby, Werkstatt, Vorräte oder Hauswirtschaft. Eine massive Garage nimmt das Fahrzeug sicher auf; weitere Stellplätze stehen auf der Freifläche zur Verfügung.

Die Immobilie ist eine solide Basis für Käuferinnen und Käufer, die Schritt für Schritt ihren eigenen Stil umsetzen möchten. Bereits erneuerte Kernbereiche (Bäder, Fenster, Heizung) erleichtern den Einstieg, während Grundriss und Außenbereich Raum für individuelle Ideen lassen. Ob als klassisches Familienhaus, mit Homeoffice-Schwerpunkt oder Gäste-Setup – die Ausrichtung bleibt flexibel.

Ein Haus mit viel Substanz, angenehmer Grundstücksgröße und guter Ausgangslage für zeitgemäßes Wohnen. Die bereits modernisierten Komponenten, das mögliche offene Raumkonzept im Erdgeschoss sowie der großzügige Garten nahe der Weser machen

dieses Angebot zu einer überzeugenden Option für alle, die aus einer soliden Grundlage ihr persönliches Zuhause entwickeln möchten.

??????? ?????????: 25293040 - 27804 Berne

????????????????? ??? ??????????

- Baujahr 1960
- Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 753 m<sup>2</sup>
- vollständig unterkellert
- Heizung 2020
- Elektrik zweiadrig
- Doppelverglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2020/2021
- Duschbad im Erdgeschoss, aus dem Jahr 2020
- Duschbad im Obergeschoss, aus dem Jahr 2020
- Einbauküche
- massive Einzelgarage
- überdachte Terrasse
- großzügiger Garten

??????? ???????: 25293040 - 27804 Berne

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung von Berne, eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung. Hier genießen Sie eine entspannte Wohnatmosphäre mit dörflichem Charakter, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch ärztliche Versorgung ist im Ort vorhanden, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, und über die nahegelegenen Landesstraßen besteht eine schnelle Anbindung an die B212 sowie die A27. So erreichen Sie sowohl Oldenburg als auch die Bremer Innenstadt in rund 30 Fahrminuten – ideal für Pendler, die die Nähe zur Stadt schätzen, aber ruhig und im Grünen wohnen möchten.

Für Freizeit und Erholung sorgen die umliegenden Marsch- und Moorlandschaften, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Naturerlebnissen einladen. Sport- und Freizeitangebote im Ort und der Umgebung runden das attraktive Wohnumfeld ab.

??????? ?????????: 25293040 - 27804 Berne

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25293040 - 27804 Berne

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)