

Bersenbrück

# Wohnkomfort mit Wintergarten & Kamin

VP azonosító: 26196022



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

**BÉRLETI DÍJ: 950 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

**VP azonosító: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

## Áttekintés

VP azonosító	26196022
Hasznos lakótér	ca. 110 m <sup>2</sup>
Az ingatlan elérhető	04.06.2026
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	2005
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Bérelti díj	950 EUR
További költségek	250 EUR
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26196022 - 49593 Bersenbrück

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	110.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 26196022 - 49593 Bersenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 26196022 - 49593 Bersenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 26196022 - 49593 Bersenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 26196022 - 49593 Bersenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 26196022 - 49593 Bersenbrück

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

## **Az elso benyomás**

**Diese großzügige Erdgeschosswohnung in zentraler Lage von Bersenbrück überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage in zweiter Reihe sowie durch eine hochwertige und komfortable Ausstattung. Auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente mit vielen besonderen Details.**

**Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige Wintergarten, der durch seine Fußbodenheizung ganzjährig nutzbar ist. Die große Glasfront zum Garten lässt sich vollständig öffnen und schafft gemeinsam mit den elektrischen Velux-Dachfenstern sowie der automatischen Beschattung mit Regen- und Windsensor eine besonders helle und offene Atmosphäre.**

**Das großzügige Wohnzimmer mit hochwertigem Parkettboden bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Wintergarten. Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang zur Terrasse. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer ebenerdigen Dusche, Fußbodenheizung, WC, Pissoir sowie einem integrierten Radio und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird die Wohnung durch einen zusätzlichen Raum, der sich ebenso als Hauswirtschaftsraum, Ankleide, Büro oder Gäste-/Kinderzimmer nutzen lässt (ebenfalls mit Waschmaschinenanschluss).**

**Die vorhandene Einbauküche mit Elektrogeräten (u.a. Induktionskochfeld, Backofen, Kühlschrank, Gefrierschrank, Spülmaschine) soll gegen eine geringe Ablöse übernommen werden. Weitere Ausstattungsmerkmale wie elektrische Jalousien in allen Räumen und ein Speckstein-Kaminofen runden das attraktive Gesamtbild dieser besonderen Wohnung ab. Die Wohnung ist zudem ebenerdig und nahezu barrierefrei gestaltet und eignet sich daher ideal für Paare oder ruhige Haushalte mit dem Wunsch nach komfortablem Wohnen auf einer Ebene.**

**Der nicht einsehbare Garten zur Alleinnutzung sowie die Terrasse bieten zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten im Grünen. Wenn Sie ein gepflegtes Zuhause mit besonderem Wohnkomfort, viel Privatsphäre und attraktiver Lage suchen, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir und jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Hinweis: Die dargestellten Bilder enthalten teilweise KI-generierte Möblierungen und dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.**

**VP azonosító: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

## **Részletes felszereltség**

- \* **Zentrale und dennoch ruhige Lage**
- \* **Speckstein-Kaminofen**
- \* **Modernes Tageslichtbad**
- \* **Fußbodenheizung im Badezimmer**
- \* **Elektrische Jalousien in allen Räumen**
- \* **Eigener Kellerraum**
- \* **Großer Wintergarten mit Fußbodenheizung**
- \* **Terrasse**
- \* **Nicht einsehbarer Gartenbereich zur Alleinnutzung**
- \* **Zwei Stellplätze als Freiplätze**

**VP azonosító: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

## **Minden a helyszínrol**

Die Immobilie befindet sich in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage der über 8.500 Einwohner zählenden Stadt Bersenbrück. Die Umgebung der im Norden des Landkreises Osnabrück liegenden Kleinstadt befindet sich unweit des Erholungsgebietes „Dammer Berge“ und des Alfsees, die zu entspannten Ausflügen in die Natur einladen.

Inmitten dieses beschaulichen Ambientes finden Bewohner aller Altersgruppen ein Umfeld, das von Ruhe und Komfort geprägt ist. Zahlreiche medizinische Einrichtungen und Apotheken sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle und unkomplizierte Versorgung. Darüber hinaus bietet Bersenbrück eine angenehme Auswahl an Cafés und Restaurants, die zu geselligen Stunden einladen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung mit allem Notwendigen.

Die exzellente Anbindung an Bahn und Bundesstraßen ermöglicht eine bequeme Mobilität: Dank der angrenzenden Autobahnauffahrt der A1 ist eine optimale Verkehrsanbindung an die Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen gegeben. Wer auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen ist, kommt dank regelmäßiger Busverbindungen und des zentralen Bahnhofs ebenfalls gut an sein Ziel.

Für Menschen, die Wert auf ein zentrales, aber dennoch ruhiges und gut angebundenes Wohnumfeld legen, bietet Bersenbrück eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und urbaner Infrastruktur – ein idealer Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

**VP azonosító: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**VP azonosító: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Dr. Lucie Lotzkat**

---

**Lange Str. 6, 49413 Dinklage**  
**Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0**  
**E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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