

Bersenbrück

# Wohnkomfort mit Wintergarten & Kamin

*Codice oggetto: 26196022*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 950 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

## **A colpo d'occhio**

Codice oggetto	<b>26196022</b>
Superficie netta	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>
DISPONIBILE DAL	<b>04.06.2026</b>
Vani	<b>2</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>2005</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera</b>

Prezzo d'affitto	<b>950 EUR</b>
Costi aggiuntivi	<b>250 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano terra</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2020</b>
Stato dell'immobile	<b>Ristrutturato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26196022 - 49593 Bersenbrück

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	12.05.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	110.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 26196022 - 49593 Bersenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26196022 - 49593 Bersenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26196022 - 49593 Bersenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26196022 - 49593 Bersenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26196022 - 49593 Bersenbrück

## La proprietà



**Codice oggetto: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

## **Dettagli dei servizi**

- \* **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**

**Codice oggetto: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26196022 - 49593 Bersenbrück**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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