



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Nachhaltiges Wohnen in sehr ruhiger Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KOL_252	<b>Stand vom:</b>	30.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Ort:</b>	27804 Berne / Campe	<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.103,00 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>	2,0

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	565.000,00 €	<b>Provision:</b>	Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	--

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-12-14
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2014
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	79.80 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Oldenburg GmbH	<b>Name:</b>	Nils Schulze
<b>Straße:</b>	Am Rickmers Park 10	<b>Ort:</b>	28359 Bremen
<b>E-Mail:</b>	oldenburg@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Sie sind auf der Suche nach einem Einfamilienhaus, einem Einfamilienhaus mit modernsten Energiestandards und legen Wert auf Nachhaltigkeit, dann haben Sie mit dieser Immobilie die richtige Wahl getroffen.

Dieses im Jahre 2014 erbaute, modern ausgestattete und stilvoll eingerichtete freistehende Einfamilienhaus bieten wir zu einem Angebotspreis von 565.000,00 € an.

Alle Besonderheiten dieser Immobilie werden Sie erst bei einer Begehung vor Ort kennenlernen können, doch lassen Sie uns gemeinsam auf einige Details eingehen.

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet durch seinen geschickt durchdachten Grundriss vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, damit Sie das Wohnen ideal an Ihre Bedürfnisse anpassen können.

Nach betreten der großzügigen Eingangsbereichs finden Sie zu Ihrer Linken ein Zimmer, momentan als Schlafraum genutzt, sowie die schöne Holzterrasse, welche ins Obergeschoss führt. Da der Eingangsbereich insgesamt großzügig gestaltet ist, bietet er ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Auf der rechten Seite liegt das mit einer bodentiefen Dusche ausgestattete Gäste-Badezimmer sowie der Hauswirtschaftsraum, der neben der Haustechnik genügend Platz für Ihre Vorräte, eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner bietet. Von Ihrem Carport aus nutzen Sie den Seiteneingang und verstauen Ihre Einkäufe direkt im Hauswirtschaftsraum.

Der großzügige Wohn-, Ess- Küchenbereich, als Lebensmittelpunkt der viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Der skandinavische Ofen sorgt für eine wohlig warme Atmosphäre nicht nur an kalten Tagen und verringert gleichzeitig den Energiebedarf. Aus diesem Bereich haben Sie einen traumhaften Blick auf die Terrasse, den dahinterliegenden Privatgarten und die daran anschließende Wiese.

Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt drei Zimmer, eines davon bietet sich als Schlafzimmer und das andere als Kinderzimmer an. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein weiteres Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne. Das größere der beiden Zimmer kann bequem geteilt werden, entsprechende Anschlüsse sind jeweils vorhanden.

Ein weiteres Highlight ist der üppige Außenbereich. Hier befindet sich die große Terrasse, an der sich der Gartenanteil anschließt. Ein separat angelegter Obstgarten, das Carport und eine beheizbare Werkstatt. Außerdem befindet sich ein weiteres Baufenster auf dem Grundstück.

Die Immobilie war stets haustierfrei, verfügt über eine zug- und geräuschlose Lüftungsanlage in allen Räumen mit Wärmerückgewinnung und ist ausgestattet mit moderner Sicherheitstechnik.

Weitere Vorzüge dieser Liegenschaft präsentiere ich Ihnen gerne bei einer Besichtigung vor Ort. Bei dieser wir gemeinsam noch weitere Highlights dieses großartigen Anwesens entdecken werden.

## Lage:

---

Die Immobilie befindet sich in Berne, einer idyllischen Gemeinde im Landkreis Wesermarsch in Niedersachsen. Berne liegt zwischen den Städten Oldenburg und Bremen und bietet eine ruhige, ländliche Umgebung mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Region ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, landwirtschaftlich genutzten Arealen und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße, die überwiegend von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und bietet eine gute Balance aus Privatsphäre und Gemeinschaftsgefühl.

Supermärkte wie Edeka und Aldi sowie kleinere Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Berne verfügt über eine Grundschule, eine Oberschule und verschiedene Kindergärten. Weiterführende Schulen befinden sich in Brake oder Oldenburg. Ärzte, Apotheken und ein regionales Krankenhaus in Brake gewährleisten eine gute medizinische Versorgung.

Die Nähe zur Weser und das umliegende Marschland laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Wassersportaktivitäten ein. Berne und die Umgebung sind bekannt für regionale Veranstaltungen, Museen und traditionelle Feste. Mehrere Sportvereine und Fitnessstudios bieten Aktivitäten für Jung und Alt. Besonders zu erwähnen ist hier die Nähe zum Naturschutzgebiet Juliusplate mit seinem Weserstrand.

Über die Bundesstraße B212 erreichen Sie die Städte Bremen in ca. 20 Minuten und Oldenburg in etwa 15 Minuten. Berne verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Bremen und Nordenham. Von der Immobilie aus ist der Bahnhof mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten erreichbar. Zusätzlich gibt es mehrere Buslinien, die die umliegenden Orte erschließen. Die Weserfähre Berne-Farge ermöglicht eine direkte Verbindung auf die andere Weserseite, was besonders für Pendler nach Bremen attraktiv ist.

## Ausstattung:

---

- Ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ca. 1.103 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Lüftungsanlage
- Ofen
- Carport
- Frestellplatz
- Unverbauter Blick
- zusätzlicher Bauplatz
- Holzhaus aus Sibirischer Lärche

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Nils Schulze unter der Telefonnummer: +49 152 0756 1102 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie unter <https://kensington-oldenburg.de/nils-schulze> oder auf [www.kensington-oldenburg.com](http://www.kensington-oldenburg.com).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die anfallende Maklercourtage 3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung und wird über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist i. d. R. sofort nach Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

## Bilder

Erdgeschoss



Obergeschoss



Eingangsbereich



Wohn\_Ess\_Küchenbereich



Schlazimmer\_EG



Küche



Badezimmer\_EG



Blick\_Küche - Diele



Diele



Empore\_OG\_I



Empore\_OG



Badezimmer\_OG



Schlafzimmer\_OG



Zimmer\_OG



Dachboden



Terrasse



Terrasse\_I



Werkstatt\_Garage



Luftbild\_Haus



Blick\_Eingang



Hof



Obstgarten



Blick\_Grundstücksgrenze



Grundstück\_Rückseite



Naherholung Weserstrand



Lageplan

