

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berne

**Skandinavisches Lebensgefühl... jeden Tag**



Objekt-Nr. OM-400997

### Einfamilienhaus

Verkauf: **578.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Pfeiffer

27804 Berne  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.103,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Sie kommen nach Hause und das Urlaubsfeeling beginnt sofort.

Dieses einzigartige Anwesen bietet Ihnen die perfekte Symbiose aus stilvollem Wohnen und täglicher Erholung.

Junges Schwedenhaus von Ende 2014, mit großem Grundstück, zusätzlichem Baufenster und hervorragender Infrastruktur. Das perfekte Haus, um Ihre Träume zu verwirklichen und bleibende Erinnerungen zu schaffen.

Verkauf ohne Makler = Sie sparen über 17.000,- Euro

Wichtig:

Es geht hierbei um kein gewöhnliches 08/15 Haus. Wir haben auf hochwertigste Materialien und Verarbeitung geachtet. Alles wurde fachmännisch und mit großer Sorgfalt gebaut und installiert. Selbst die Bodenbeläge wurden nach ökologischen Aspekten ausgesucht und verlegt. Sie bekommen ein langlebiges Haus mit einer ganz besonderen Atmosphäre außen und innen. Hier finden Sie ein Zuhause, das mit viel Liebe geschaffen wurde und bereit ist für die nächsten schönen Lebensmomente.

## Ausstattung

Heizung mit zusätzlicher Lüftungsanlage:

Dank der innovativen Lüftungsanlage herrscht permanent ein hervorragendes Klima in dem Haus auch ohne ein Fenster öffnen zu müssen. Die umgewälzte Luft wird permanent mehrfach gefiltert. Allergiker können hier symptomfrei leben. Diese Anlage arbeitet in allen Räumen zug- und geräuschlos und bietet zugleich eine Wärmerückgewinnung mit einem Wirkungsgrad von über 90%! Basis ist eine Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen und auf allen Ebenen.

Im August 2025 haben wir eine hochmoderne Wärmepumpe mit zusätzlicher Kühlfunktion installieren lassen. Das bedeutet für Sie ein gleichbleibendes Wohnklima das gesamte Jahr über. Die Anlage hält die von Ihnen gewählte Wohlfühltemperatur... egal welches Wetter draußen herrscht. Dank modernster Steuerelektronik mit Energieeffizienzklasse A+. (Jahresverbrauch für Lüftung/Heizung/Kühlung/Warmwasser bei zwei Personen liegt bei gemessenen 380 kWh !!!)

Dänischer Kaminofen:

Gemütliche Abende vor dem knisternden Kaminfeuer sind in der dunklen Jahreszeit Genuss pur. Ausreichend Brennholz liegt bereit.

Mitte des Hauses:

Die offene Wohnküche können Sie als Zentrum für Genuss und Leben nutzen.

Vorteil Bestandsimmobilie:

Gegenüber einem heutzutage völlig unkalkulierbaren Neubau ist hier bereits alles fertig.

Das Haus hat sich bewährt. Alle Pflasterarbeiten sind erledigt, Zäune stehen und alle Installationen funktionieren perfekt. Der Internetanschluss mit hoher Geschwindigkeit bietet alle multimedialen Möglichkeiten in sämtlichen Räumen.

Im Preis enthalten ist neben dem originalen skandinavischen Ofen eine maßgefertigte sehr hochwertige und komplett Einbauküche mit erstklassigen Siemensgeräten.

Keine Wartezeit!

Sie brauchen nur noch mit Ihrem Hausrat einziehen. Fertig.

Energiebilanz Holzhaus:

Holz hat im Vergleich zu anderen Baustoffen eine ausgezeichnete Wärmespeicherkapazität und kühlt daher nur ganz langsam aus. Das Holzhaus wärmt nicht nur im Winter, sondern bleibt im Sommer angenehm kühl. Sommerliche Hitze dringt ebenso langsam von außen nach innen, wie Heizungswärme von innen nach

außen. Hier wurde sibirische Lärche verbaut... hochwertiger geht es nicht.

Außenanlagen:

Auf 1103 m<sup>2</sup> warten liebevoll gestaltete Bereiche, die zum Entspannen einladen – Urlaub für Ihre Seele und ein Ort um Energie zu tanken.

Neben dem Haus befindet sich auf dem großen Grundstück ein großzügiger Wellness- Obst- und Nutzgarten. Hier finden Sie auch das Gartenhaus, sowie die Werkstatt, welche gedämmt und beheizt ist wie das Haupthaus. Eine Nutzung als Büro oder Gästezimmer ist alternativ möglich. Eine Edelstahl-Außenküche vervollständigt die hochwertige Ausstattung. Zudem können Sie bei Bedarf ein weiteres kleines Haus auf dem Grundstück errichten. Das Baufenster ist bereits eingetragen!

Der große Carport hat Außenanschlüsse für Druckluft und 230 Volt.

Weiteres:

Insgesamt wurden von uns zusätzlich zu den Grundstücks- und Baukosten über 180.000,- Euro in das Haus investiert um es lebens- und liebenswert zu gestalten.

Im Haus finden Sie eine einmalige Atmosphäre. Ein Rückzugsort der Ruhe und Geborgenheit verspricht.

Das Erdgeschoss ist vollständig barrierefrei.

In dem Haus wurde nie geraucht. Haustiere gab es nicht.

Ein ausführliches und professionelles Wertgutachten deutlich über dem Verkaufspreis liegt ebenso wie der Energieausweis vor.

#### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Wie geht es jetzt weiter?

Liebe Interessenten, wir arbeiten ohne Makler der Interessenten vorab überprüft. Daher folgende Vorgehensweise: Bitte stellen Sie sich zusammen mit Ihren kompletten Kontaktdaten kurz vor, damit wir Sie ein wenig kennen lernen können. Wir müssen wissen wen wir zur Besichtigung in unser Zuhause einladen. Dazu gehört auch ein Bonitätsnachweis. (z.B. bonitaetscheck.immobilienscout24.de ) Im Gegenzug stellen auch wir uns Ihnen vor. Gegenseitiges Vertrauen ist die Basis auf der wir aufbauen können.

Wahre Interessenten sind uns herzlich willkommen. Besichtigungstouristen... nicht!

## **Lage**

Lage/Sicherheit/Infrastruktur:

Wenn Sie Ruhe, Frieden und Sicherheit suchen die Sie in der Stadt nicht mehr finden, sind sie hier genau richtig. Hier ist die Welt noch in Ordnung... Zusätzlich ist das Haus rundum gesichert und mit Zäunen versehen. Kinder und Tiere können sich ohne permanente Aufsicht frei bewegen. Ein weltweit steuerbares System sichert das Gelände.

Trotz vollständiger Privatsphäre und Ruhe in und um das Haus (alles Spielstraßen) ist die Infrastruktur in Berne hervorragend. Hier ist alles für Familie, Mensch und Tier vorhanden.

Gute Aussichten:

Gegenüber dem großen Garten befindet sich eine Weide für wenige Pferde. Sie ist in Privatbesitz und wird laut Bebauungsplan auch in Zukunft NICHT bebaut.

#### Info Berne

Das ca. 6800 Einwohner große Berne, welches sich über 85 Quadratkilometer erstreckt, bietet eine überaus intakte Infrastruktur. Die moderne Bundesstraße 212 die Nord und Süd miteinander verbindet, ein Bahnhof, div. ÖPNV Anschlüsse, reichlich Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Supermärkte, Gastronomie, Banken, mehrere Haus- Zahn- Tierärzte, Krankengymnastik- und Massagepraxen, Fitnesszentrum, ein modernes Seniorenheim, KiTa, sowie weitere hervorragende Angebote für Kinder finden Sie in Berne. Schnelles Glasfaser-Internet liegt an.

Zwei Grundschulen und das Schulzentrum mit Oberschule bieten die Möglichkeit, am Ganztagschulbetrieb teilzunehmen. Mehr als 90 Vereine offerieren ein umfangreiches Freizeitangebot.

Der Stadtgrenze von Bremen ist nur 2,8 Km entfernt, und Oldenburg ist mit dem PKW in nur 15 Minuten zu erreichen.

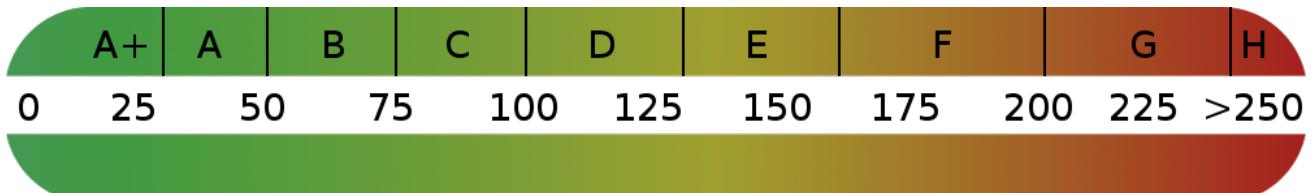
Die Gemeinde Berne ist im Städtebauförderungsprogramm. Der Zentralort wird bereits saniert/modernisiert und einen attraktiven Kernbereich erhalten. Auch private Sanierungsmaßnahmen werden bereits erfolgreich umgesetzt.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Auffahrt, Eingänge, Carport

# Exposé - Galerie



Haupteingang mit Veranda



Veranda

# Exposé - Galerie



Weihnachtszeit



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Carport



Werkstatt oder Büro

# Exposé - Galerie



Werkstatt innen



Pflanztische

# Exposé - Galerie



Garten



Neujahr 2026

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

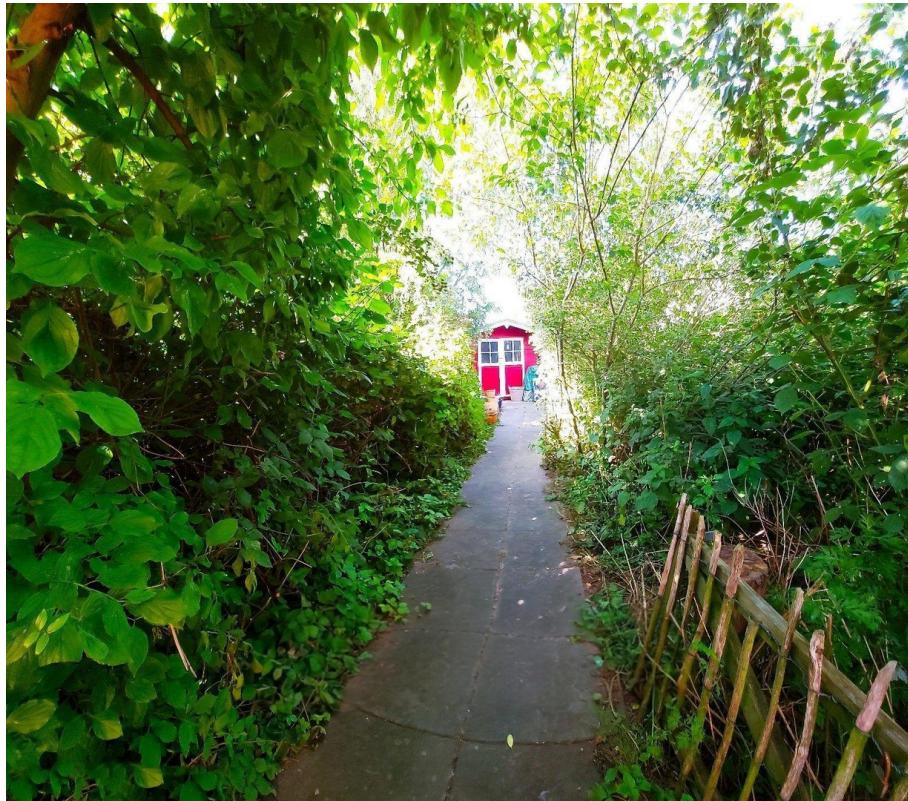


Garten



Obstgarten

# Exposé - Galerie

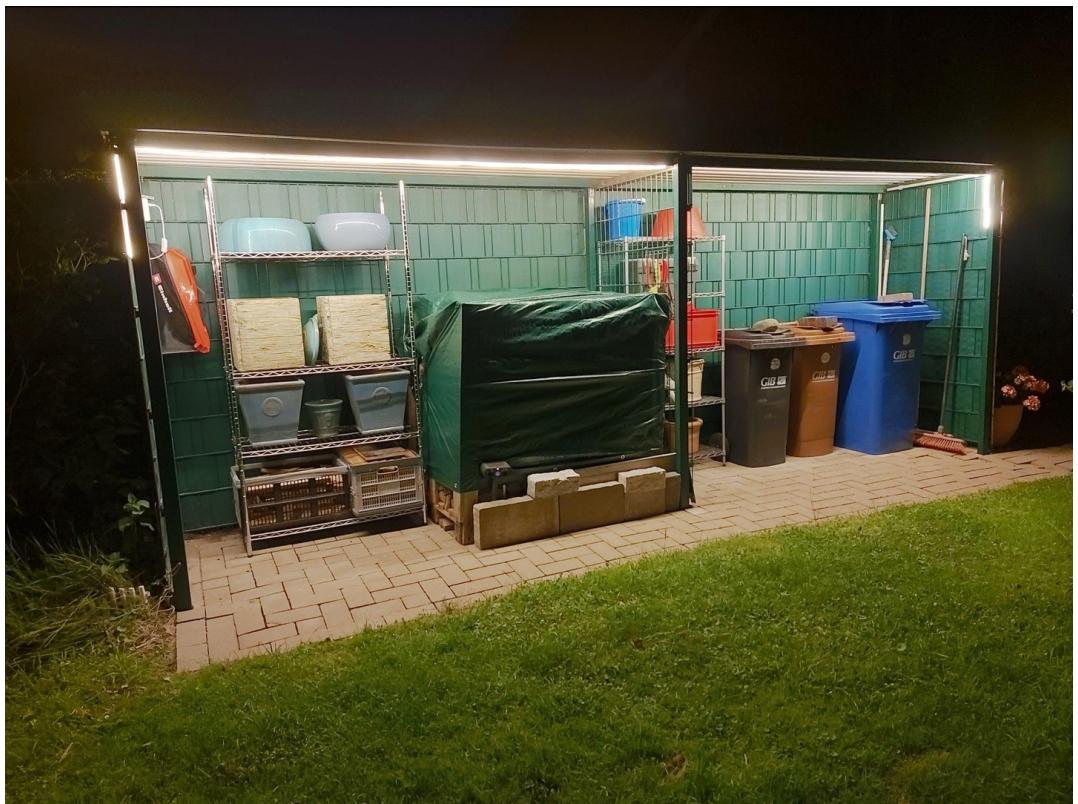


Zugang Nutzgarten



Hier wachsen viele Beeren

# Exposé - Galerie



Unterstand



Haupt und Nebeneingang

# Exposé - Galerie



Durchgang zur Wohnküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Vollbad oben



Vollbad oben

# Exposé - Galerie



Bad unten

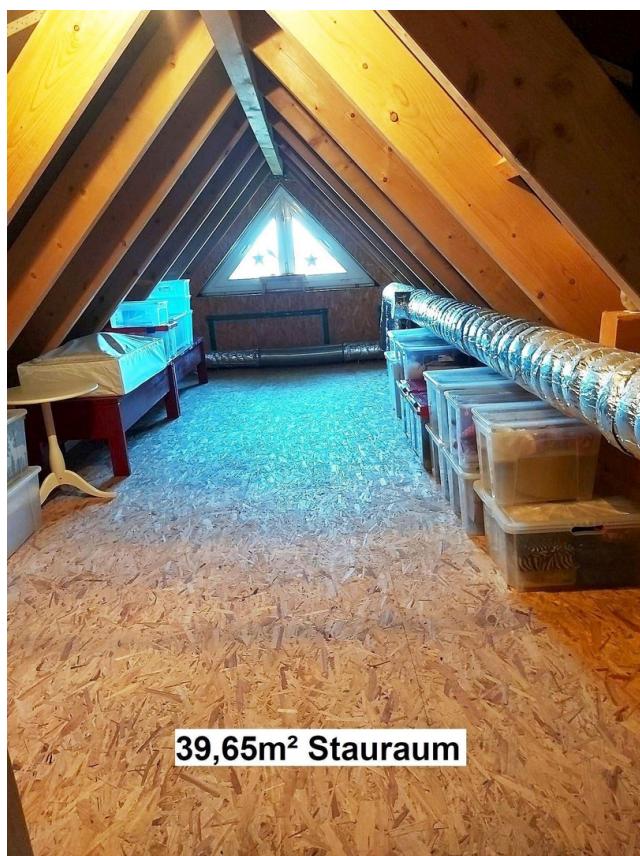


Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Heizung/Warmwasser/Lüftungsanl



Dachboden

# Exposé - Galerie



Nachbarschaft



Luftaufnahme Ort

# Exposé - Galerie



Luftbild Haus



Naherholung/Freizeit

# Exposé - Grundrisse

## Zusammenstellung

### Nutzflächen (NF):

Erdgeschoss	a	b	c
NF - Wohnen und Aufenthalt	76.36	0.00	0.00
1. Dachgeschoss	a	b	c
NF - Wohnen und Aufenthalt	71.11	0.00	0.00
Spitzboden	a	b	c
NF - Wohnen und Aufenthalt	41.25	0.00	0.00

### Netto-Grundfläche gesamt (NF+TF+VF):

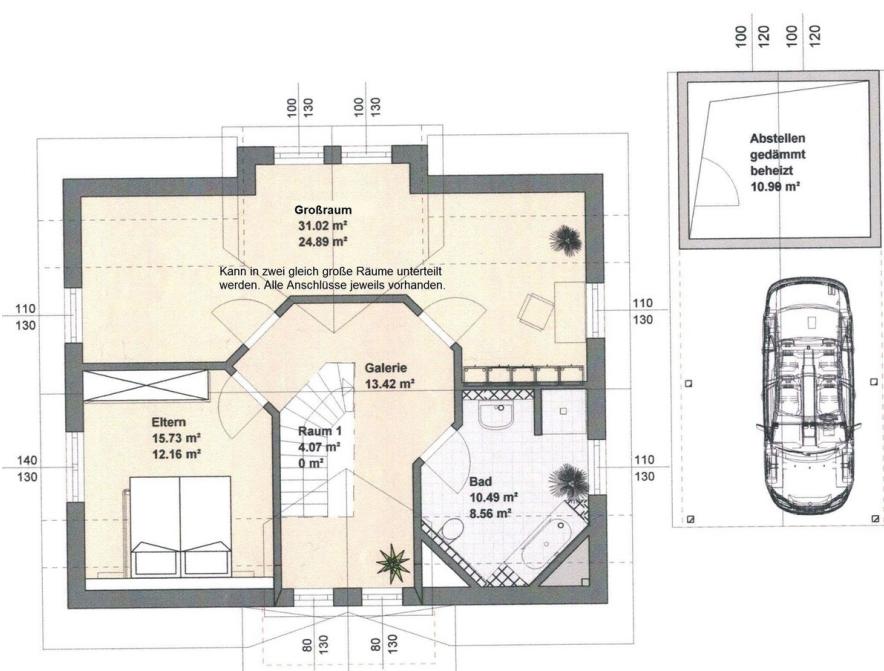
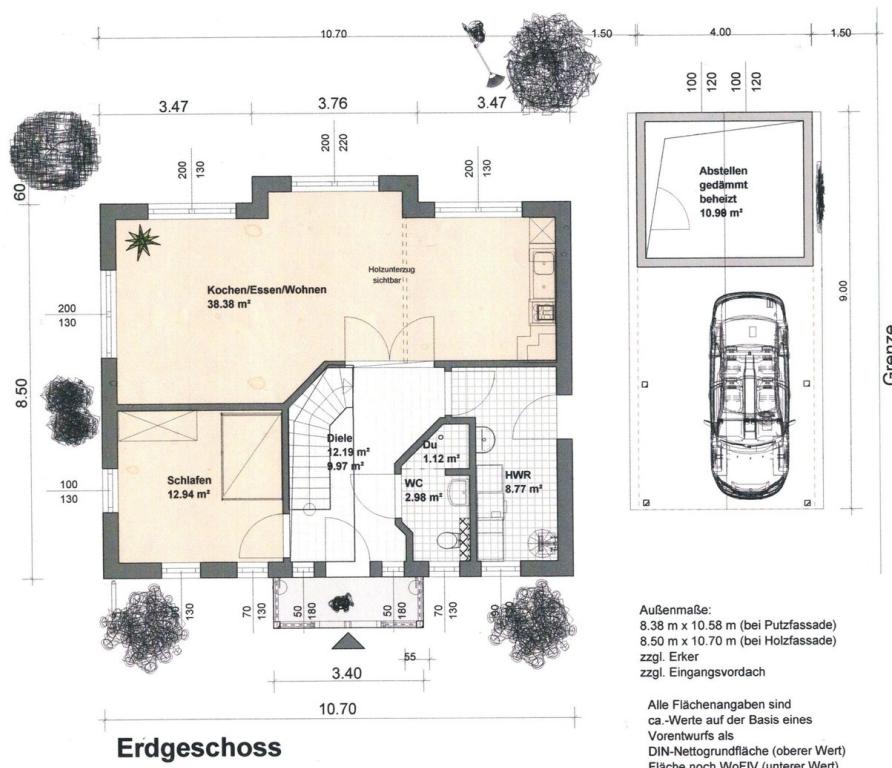
	a	b	c	d
NGF Erdgeschoss	76.36	0.00	0.00	
NGF 1. Dachgeschoss	71.11	0.00	0.00	
NGF Spitzboden	41.25	0.00	0.00	
NGF gesamt	188.73	0.00	0.00	

### Konstruktions-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (NGF + KGF) =

Brutto-Rauminhalt gesamt =

# Exposé - Grundrisse



# Obergeschoß

Alle Flächenangaben sind ca.-Werte auf der Basis eines Vorentwurfs als DIN-Nettogrundfläche (oberer Wert) / Fläche nach WoFIV (unterer Wert)