

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berne

### Neubau mit großem, eigenem Garten: 3-Zimmer- Wohnung in Berne



Objekt-Nr. OM-428499

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Rainer Hilken

Magret-Hespe-Weg  
27804 Berne  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	160 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.100 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, großzügige 3-Zimmer-Wohnung entstand im Rahmen eines 12-Parteien-Neubau-Objekts im Jahr 2023. Sie ist 94 qm groß und hat einen großen, eigenen Garten mit Sonnenterrasse und Blick ins Grüne.

Das Wohn- und Esszimmer ist offen und mit dem Küchenbereich verbunden. Dieser ist mit einer zeitlosen, weißen Einbauküche ausgestattet. Ein Kühlschrank mit Gefrierkombination, Backofen und Cerankochfeld sowie eine Spülmaschine sind Teil der Ausstattung. Es gibt darüber hinaus genug Arbeitsfläche und ausreichend Stauraum.

Zwei Schlafzimmer haben die optimale Größe, um Möbel aller Art zu platzieren: Ob geräumiges Bett, Kleiderschrank und Kommoden oder als Arbeitszimmer - die Flächen bieten sich optimal hierfür an.

Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine barrierearme Dusche.

Die gesamte Wohnung wird über eine angenehme Fußbodenheizung gewärmt, was besonders an kalten Wintertagen für wohlige Atmosphäre sorgt.

Ein zentrales Lüftungssystem in der Wohnung sorgt für stetig frische Luft in allen Räumen und lässt sich von Raum zu Raum regulieren, ebenso wie die Fußbodentemperatur. Die Wärme-Rückgewinnung sorgt für nachhaltiges Heizen, sodass keine Energie verloren geht.

Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet Platz für Stauschränke sowie Waschmaschine und Trockner. Ein weiterer Abstellraum befindet sich draußen neben den Parkflächen und verstaut die eigene Restmülltonne sowie Gartengeräte und/oder Fahrräder.

## Ausstattung

- Garten zur alleinigen Nutzung
- Terrasse
- Einbauküche inkl. Geräte
- Duschbad
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden
- Modernes Raumlüftungssystem
- frisch gestrichene Wände
- Abstellraum außerhalb der Wohnung für Fahrrad und Kisten
- Außenstellplatz mit Möglichkeit für E-Ladung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Für Besichtigungen rufen Sie gerne an unter 0151 56951134

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage in Berne. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die nahegelegenen Bundesstraßen aus, sodass auch die umliegenden Städte schnell erreicht werden können. Gleichzeitig bietet Berne viel Grün, Spazierwege und ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

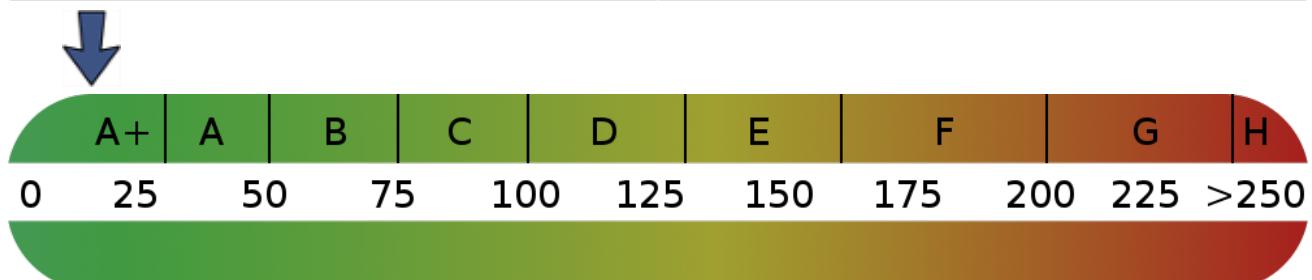
Ein EDEKA-Markt sowie ein neu entstandener Netto-Einkaufsmarkt befinden sich in fußläufiger Entfernung (Netto ca. 1 Minute Fußweg entfernt).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

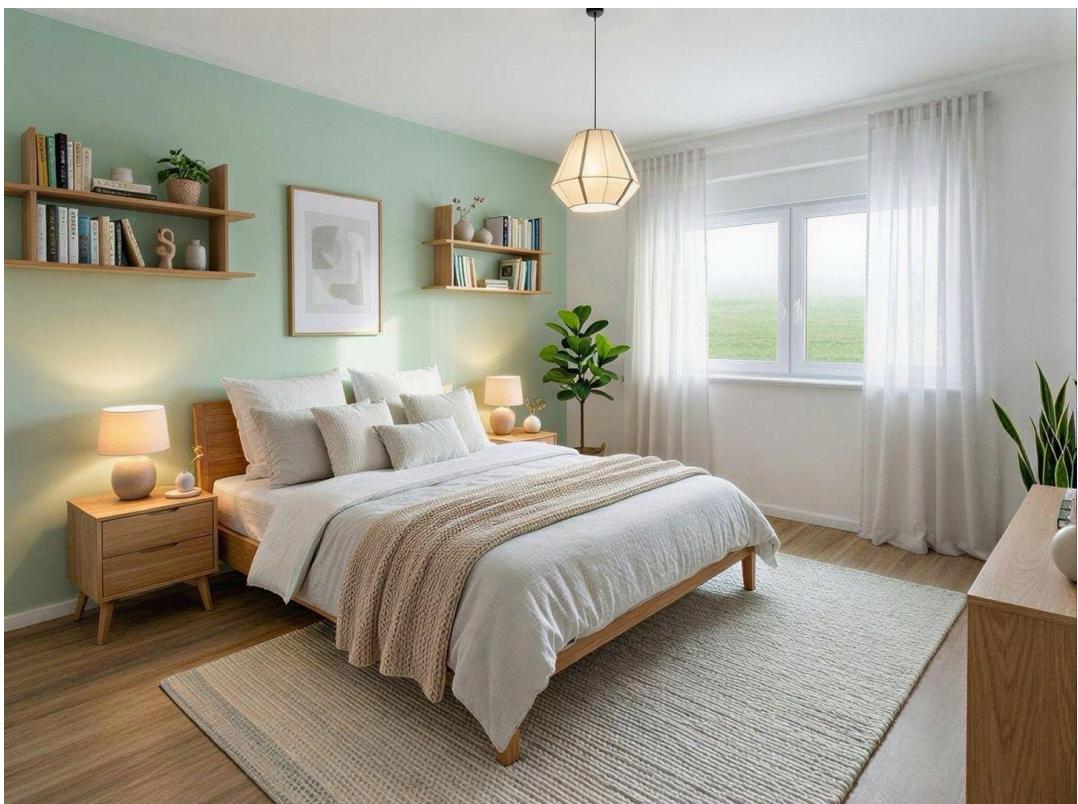


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Außenfoto Gebäude



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie

