

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berne

Historisches Zweifamilienhaus am Deich mit Charme



Objekt-Nr. OM-451749

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.145 € + NK**

Ansprechpartner:
Sascha Tébben

Deichstraße 122a
27804 Berne
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1910	Mietsicherheit	2.490 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	128,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	210 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	240 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus aus ca. 1900 befindet sich in der idyllischen Gemeinde Berne-Warfleth und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 130 m² überzeugt durch ihren offenen Wohn- und Essbereich, der ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Zudem stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden können. Die Küche bietet Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und

wurde zeitgemäß renoviert. Abgerundet wird diese Wohneinheit durch eine überdachte Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt.

Das Grundstück umfasst insgesamt 386 m² und bietet eine gemütliche Terrasse für gemütliche und erholsame Tage. Die Wohnung verfügt über eine Gastherme sowie separate Zählerstände für Wasser und Strom, was eine klare Abrechnung der Verbrauchskosten ermöglicht. Beide Wohneinheiten sind aktuell vermietet, das Erdgeschoss spätestens zum 01.06.2026 verfügbar.

Dieses Haus vereint historischen Charme mit modernen Wohnmöglichkeiten und bietet

dank der bestehenden Terrasse zur Hinterseite viel Platz für Kreativität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

Ausstattung

Ausstattung:

ca. 130 m² Wohnfläche, offener Wohn-/Essbereich

moderne Einbauküche

modernisiertes Badezimmer mit Dusche (renoviert 2012)

separater Abstellraum

überdachte Terrasse (~19 m²) mit Blick ins Grüne

Garten zur Mitbenutzung

Carport-Stellplatz für einen PKW

separate Zähler für Strom, Wasser und Gas — verbrauchsgenaue Abrechnung

eigene Gastherme für die Wohnung

Bodenbeläge: Terrakotta-Fliesen in den Wohnräumen, Fliesen in Küche und Bad

offener Backstein und sichtbare Holzbalkendecken im Wohnbereich (Charakter eines historischen Gebäudes)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Pflichtangaben zum Energieverbrauch (§ 87 GEG):

Bedarfsausweis vom 15.04.2024, gültig bis 14.04.2034

Endenergiebedarf: 317,1 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: H

Heizungsart: Gas-Zentralheizung, Baujahr Anlagentechnik 2004

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr Gebäude: ca. 1900

Lage

Wohnen in Berne – Lage und Umfeld:

Die Wohnung liegt direkt am Deich. Weser, Spazier- und Radwege beginnen vor der Haustür.

Anbindung:

B74 ortsnah, A27 (Bremen) und A28 (Oldenburg) in kurzer Fahrzeit erreichbar

Fähre Berne–Bremen-Farge: Alternative zum Auto für Pendler nach Bremen-Nord

Bahnhof Berne (NordWestBahn RS4, Bremen Hbf ↔ Nordenham) – Verbindungen bitte über aktuellen Fahrplan prüfen

Versorgung vor Ort:

Supermärkte für den täglichen Bedarf

Hausärzte, Zahnärzte, Apotheken in Berne

Krankenhäuser in Bremen und Oldenburg jeweils ca. 30–40 Min. Fahrzeit

Für wen passt das?

Pendler nach Bremen oder Oldenburg, Familien und alle, die ländlich-ruhig wohnen wollen, ohne auf Infrastruktur zu verzichten. Wer Innenstadtleben mit Bars, Cafés und kurzen Wegen zu Kultur sucht, ist hier falsch.

Besichtigungstermine nach Vereinbarung.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	317,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

