

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berne

**Ankommen in Berne: freistehendes Haus mit Garten, Pool und Raum zum Wachsen mit Garten**



Objekt-Nr. OM-463423

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **314.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Jeschke

27804 Berne  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es gibt Häuser, die man bewertet. Und es gibt Häuser, in denen man ankommt. Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Berne gehört zur zweiten Sorte.

Auf rund 700 m<sup>2</sup> eigenem Grund steht ein Zuhause, das seine Substanz nicht zur Schau stellt, sondern beweist. Die wesentlichen Investitionen sind getätigt, und zwar an genau den Stellen, an denen kluge Käufer zuerst hinsehen. Die Gas-Brennwertheizung wurde 2025 neu gesetzt, mit Herstellergewährleistung und laufendem Wartungsvertrag. Die Fenster stammen aus 2023, die Böden im Obergeschoss sind durchgehend erneuert, die oberste Geschossdecke ist gedämmt. Das ist kein Sanierungsversprechen, das ist erledigte Arbeit.

Rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfalten sich über zwei Ebenen und sechs Zimmer. Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiges Wohnzimmer, dazu ein weiteres Zimmer, eine Küche mit anschließendem Essbereich, Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet vier Zimmer und das Familienbad, das 2014 modernisiert wurde. Ein zweites Bad liegt im Erdgeschoss. Der voll ausgebaute Keller mit zusätzlichem Kriechkeller und der Dachboden schenken einen Stauraum, den der Neubau von heute längst aufgegeben hat.

Das eigentliche Versprechen liegt draußen. Ein eingewachsener Garten mit Hecke und Obstbaum, eine überdachte Terrasse für die langen Abende, ein Pool für die Sommer, die Kinder nie vergessen. Eine separate Garage und befestigte Stellflächen sind selbstverständlich.

Wer weiterdenkt, erkennt die Reserve: Zuschnitt und Baukörper erlauben Anbau oder Ausbau, ob zusätzliches Zimmer, größerer Wohnraum oder eine eigene Einheit. Sie kaufen hier nicht das fertige Maximum, sondern den Spielraum dafür.

Ein Wort, weil Offenheit zu seriösen Geschäften gehört: Die Elektroinstallation ist zu erneuern. Ein konkretes Angebot liegt vor und ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt. Kein verstecktes Thema, sondern ein eingepreister Fakt.

Häuser dieser Art überzeugen nicht auf dem Papier, sondern im Stehen auf der Terrasse. Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Modernisierung und Technik:

- Gas-Brennwertheizung, neu 2025, mit Gewährleistung und Wartungsvertrag
- Fenster 2023 erneuert
- Böden im Obergeschoss vollständig neu
- oberste Geschossdecke gedämmt
- Familienbad im Obergeschoss 2014 modernisiert, zweites Bad im Erdgeschoss
- Kaminofen mit Edelstahlschornstein

Flächen und Aufteilung:

- ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zimmer auf zwei Ebenen
- ca. 700 m<sup>2</sup> Grundstück, Volleigentum
- voll ausgebauter Keller mit Kriechkeller, zusätzlicher Dachboden
- Anbau und Ausbau möglich

Außenanlagen:

- großzügiger, eingewachsener Garten mit Hecke und Obstbaum
- überdachte Holzterrasse

- Pool
- separate Garage und befestigte Stellflächen

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Energieausweis in Vorbereitung, Pflichtangaben werden vor Veröffentlichung ergänzt.

Baujahr ca. 1969.

Besichtigungen nach Vereinbarung, kurzfristig möglich.

Verkauf von privat.

Bilder der Schlaf- und Kinderzimmer haben wir bewusst nicht ins Inserat gestellt. Dort sind persönliche Gegenstände und private Familienfotos zu sehen, und der Schutz der Privatsphäre unserer Kinder ist uns wichtig. Diese Räume zeigen wir Ihnen selbstverständlich gern bei einer Besichtigung vor Ort.

## Lage

Lage entscheidet, und diese ist leiser, als sie sich anfühlt. Berne liegt in der südlichen Wesermarsch, zwischen Weser und weitem Land, und verbindet etwas, das selten zusammenkommt: dörfliche Ruhe und eine fast städtische Versorgung in Gehweite.

Fußläufig erreichen Sie:

- Kita und Grundschule
- Oberschule
- Edeka, Netto und Apotheke
- Ärzte
- Tankstelle
- Bahnhof

Das ist der eigentliche Luxus dieser Adresse. Eine komplette Schullaufbahn, der tägliche Bedarf und die ärztliche Versorgung lassen sich ohne Auto organisieren, der Bahnhof öffnet die Region.

Wann immer es weiter gehen soll: Elsfleth und Lemwerder liegen rund 15 Minuten entfernt und bieten alles Weitere. Bremen, Oldenburg und Brake erreichen Sie in jeweils etwa 30 Minuten. Und für die Stunden, in denen nichts erreichbar sein muss, liegen Deich, Felder und Radwege direkt vor der Tür.

Eine ruhige, von Wohnhäusern geprägte Straße. Ein Ort zum Bleiben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



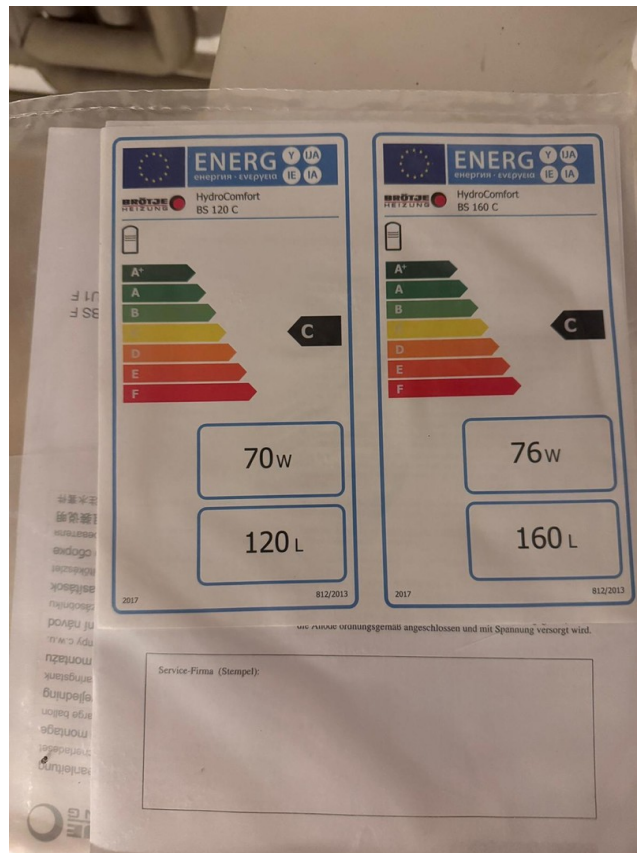
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Kreisamt Wesermarsch  
I. B.

BEBAUTE FLÄCHE:  
UMBAUTER RAUM:  
AUSBAUSTUFE 1):  
" 2):

WOHNFLÄCHE:  
AUSBAUSTUFE 1):  
" 2):

WIRTSCHAFTSFLÄCHE:

ENTSPRECHENDE DETAILBEACHTEN!

DER BAUHERR:

BAUORT:

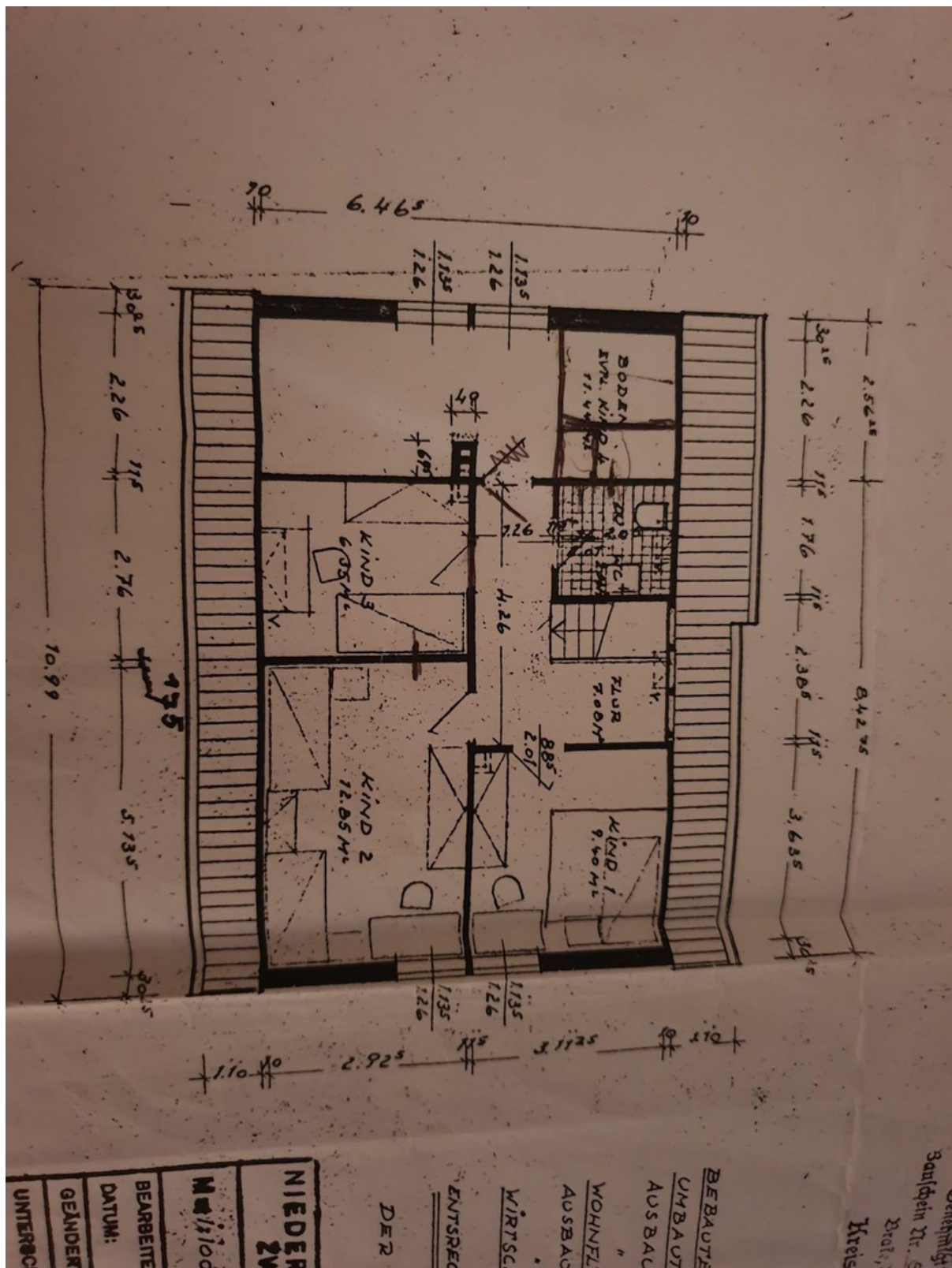
99,49 M<sup>2</sup>  
516,16 M<sup>3</sup>  
541,48 "

102,42 M<sup>2</sup>  
113,86 "  
9,47 "

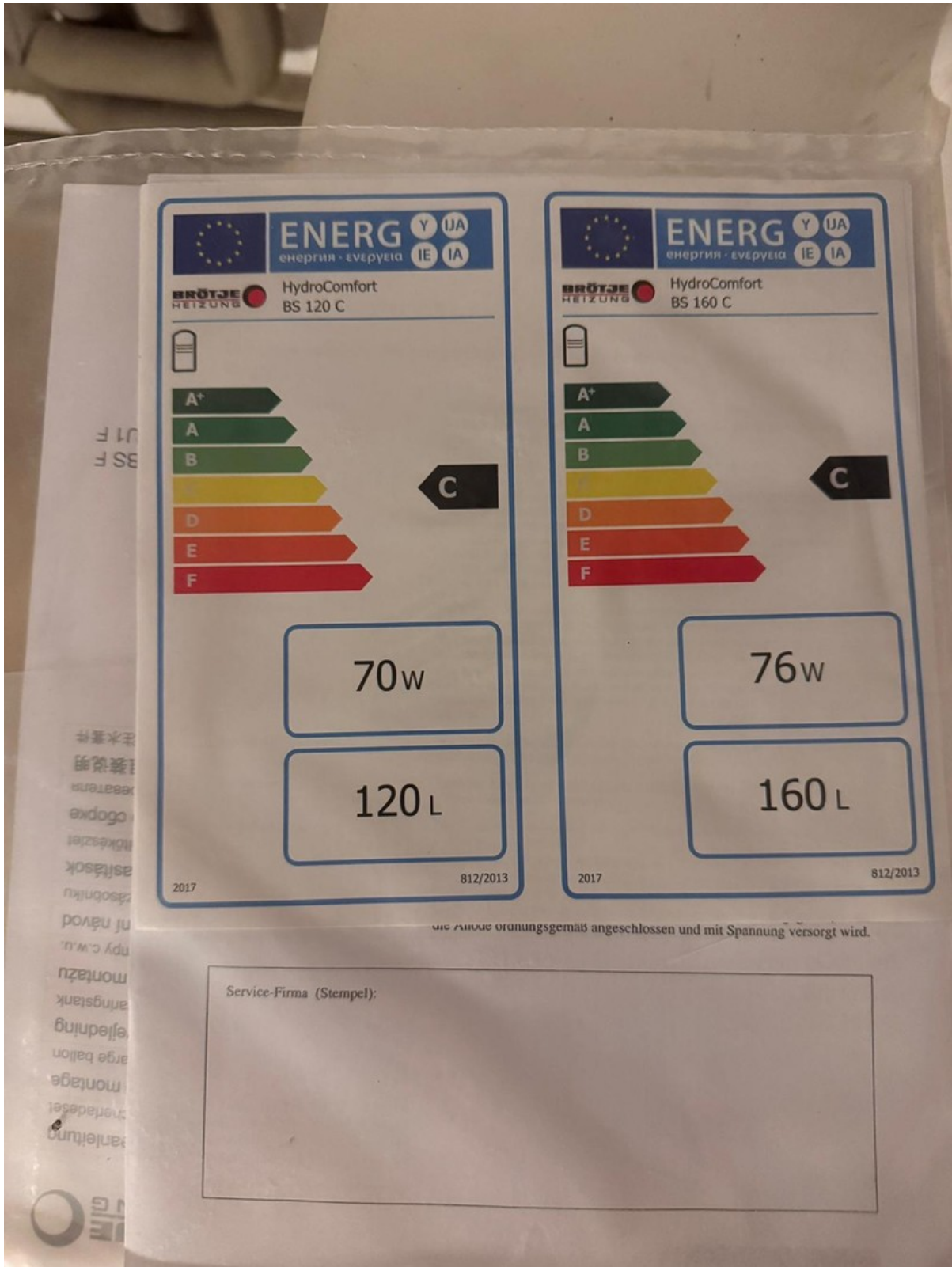
113,33 M<sup>2</sup>

**IEDERBÄCHSISCHE HEIMSTÄTTE G.M.B.H.**  
**ZWEIGSTELLE: OLDENBURG**

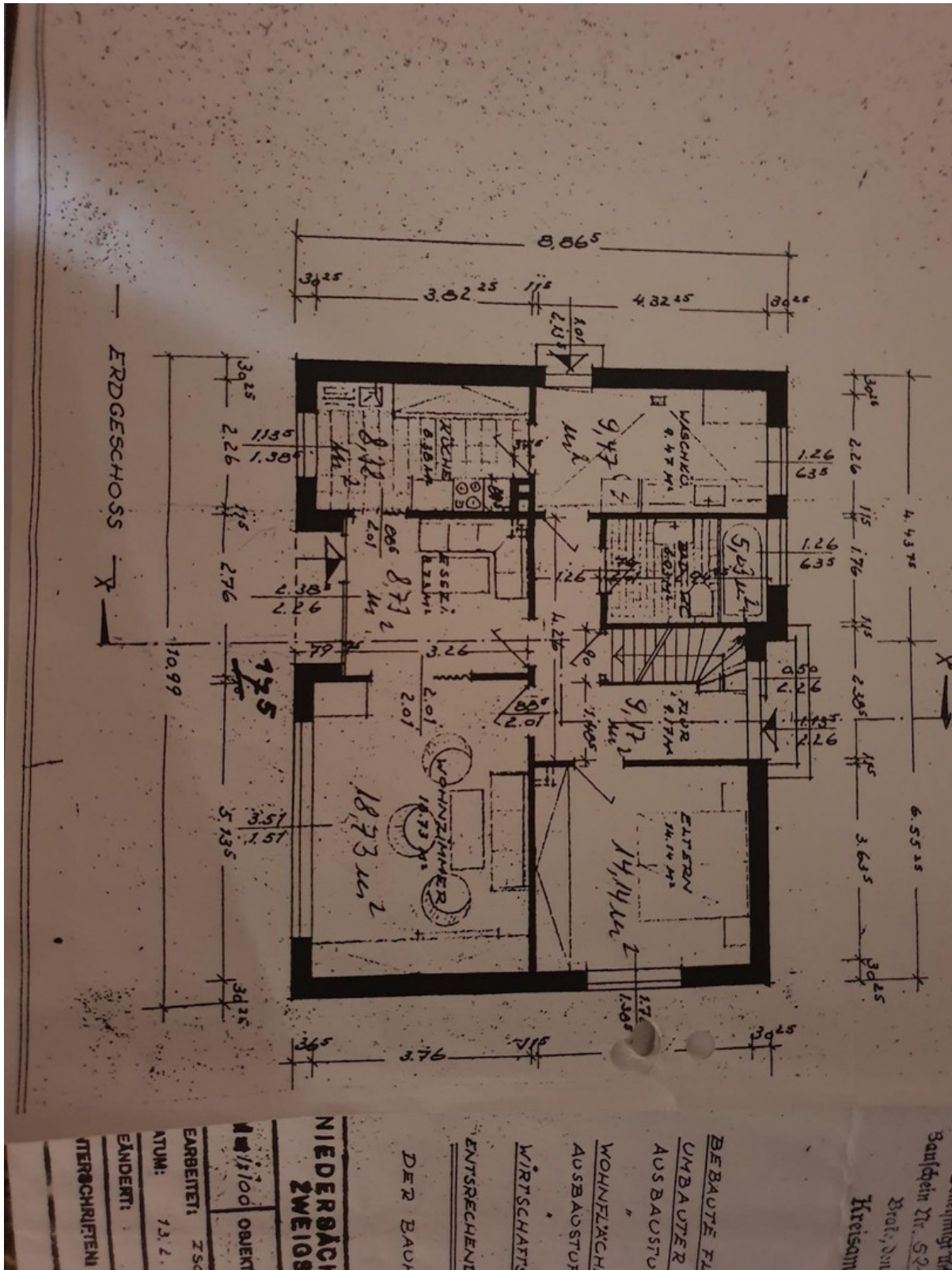
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

