

Berne

# Reetgedecktes Anwesen mit Seltenheitscharakter

CODE DU BIEN: 24293037



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 275 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 45.895 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24293037
Surface habitable	ca. 275 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1799
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		



CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

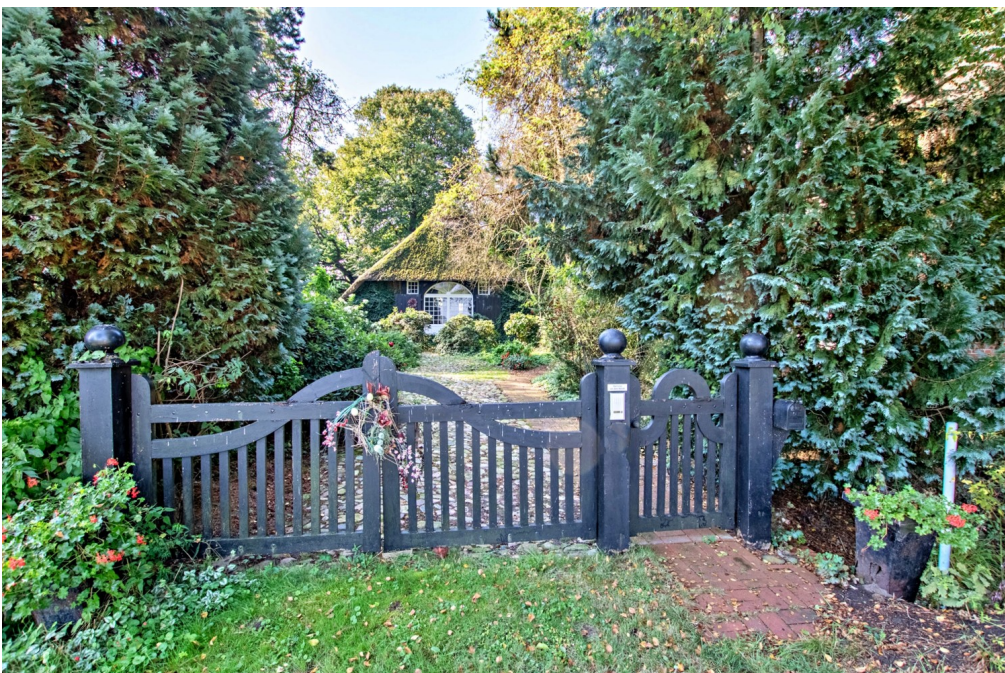
## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

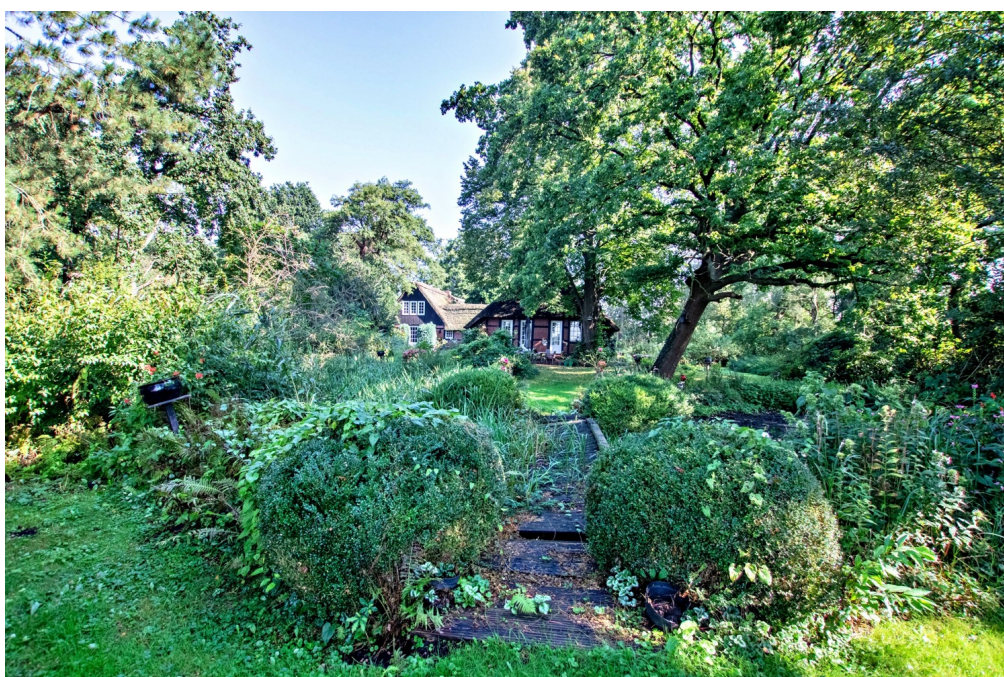
## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein einzigartiges, denkmalgeschütztes Anwesen aus dem Jahr 1799, welches sich auf einem ca. 45.895 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Nähe des Erholungsortes Hude befindet. Das zweistöckige Fachwerkhaus mit Reetdach bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 275 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und historischen Charme. Das weitläufige Grundstück ist in ca. 3.942 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche sowie ca. 41.953 m<sup>2</sup> Grünland, welches teilweise verpachtet ist, aufgeteilt. Ein großzügiger, parkähnlich angelegter Garten mit altem Baumbestand umgibt das Haus und schafft eine harmonische Verbindung zur Natur. Die ruhige Randlage in der Nähe des Erholungsortes Hude bietet Ihnen Erholung und Entspannung. Ein Schulbus verkehrt in unmittelbarer Nähe, was besonders für Familien mit schulpflichtigen Kindern einen großen Vorteil darstellt. Auf ca. 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus insgesamt sechs Zimmer. Darunter befinden sich vier Schlafzimmer und drei Badezimmer. Der elterliche Schlafbereich verfügt über ein Bad en Suite, das zusätzlichen Komfort bietet. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und verfügt über einen offenen Kamin, der an kalten Tagen für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein. Die Immobilie wird derzeit mit einer Ölheizung beheizt, jedoch ist ein Gasanschluss bereits vor dem Haus vorhanden, was zukünftige Modernisierungen erleichtert. Trotz einer umfassenden Grundsanierung im Jahr 1975 weist das Haus einen sanierungsbedürftigen Zustand auf. Dies bietet kreativen Käufern die Möglichkeit, ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen und die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der Außenbereich umfasst eine gepflasterte Terrasse, die sich in einer sonnenbegünstigten Ausrichtung befindet und zum Verweilen im Freien einlädt. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und den Ausblick auf den schön angelegten Garten genießen. Diese historische Immobilie bietet mit ihren ca. 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche und dem großzügigen Grundstück von ca. 45.895 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Obwohl das Haus sanierungsbedürftig ist, bietet es durch seine besondere Bauweise und den vorhandenen Charme ein interessantes Potenzial für kreative Käufer. Die Nähe zu Hude, der parkähnliche Garten und die ruhige Randlage machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot. Für Interessenten, die historische Gebäude und großflächige Grundstücke schätzen, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie inspirieren.

CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## Détails des commodités

- Denkmalgeschützte Immobilie
- Zweistöckerhaus
- großzügiges Wohnflächenangebot mit verschiedenen Nutzungspotenzialen
- Wohnbereich mit offenem Kamin
- elterlicher Schlafbereich mit Bad en Suite
- gepflasterte Terrasse in sonnenbegünstigter Ausrichtung
- Alter Baumbestand auf dem Grundstück
- idyllisches Grundstück aufgeteilt in 3.942 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche und 41.953m<sup>2</sup> teilweise verpachtetes Gründland
- ca. 3000 Liter Öl vorhanden



CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## Tout sur l'emplacement

Das Anwesen liegt in Berne/Hiddigwaren in einer Nebenstraße, in ruhiger Idylle und doch nur wenige Autominuten vom Ortskern Hude entfernt. Der staatlich anerkannte Erholungsort HUDE mit seinem historischen Klosterbezirk liegt in einer malerischen Landschaft zwischen den Großstädten Oldenburg und Bremen. Dazu gehört auch der schöne Wald Hasbruch. Neben touristischen Aktivitäten bietet Hude eine günstige Verkehrsanbindung nach Oldenburg und Bremen. Die Verkehrsanbindung mit der Bahn nach Oldenburg und Bremen ist optimal.

CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24293037 - 27804 Berne

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7 Ganderkesee  
E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)