Berge

Großzügiges Wohnanwesen mit Charakter, Einliegerwohnung, Entwicklungspotenzial und Gartenensemble

Objektnummer: 26388042



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1416 m²

Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Auf einen Blick

Objektnummer	26388042
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1943
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	315.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1943

Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Die Immobilie





Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Die Immobilie





Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Die Immobilie





Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Die Immobilie





Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Die Immobilie





Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Die Immobilie





Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Die Immobilie





Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Die Immobilie





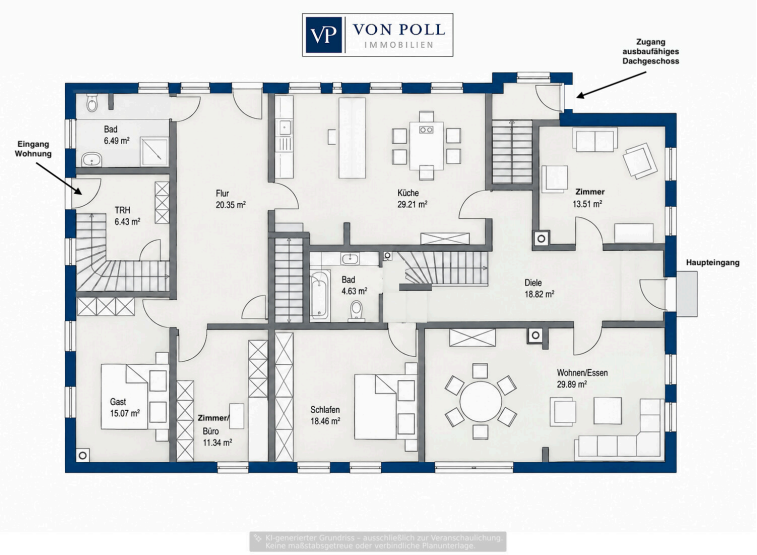
Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

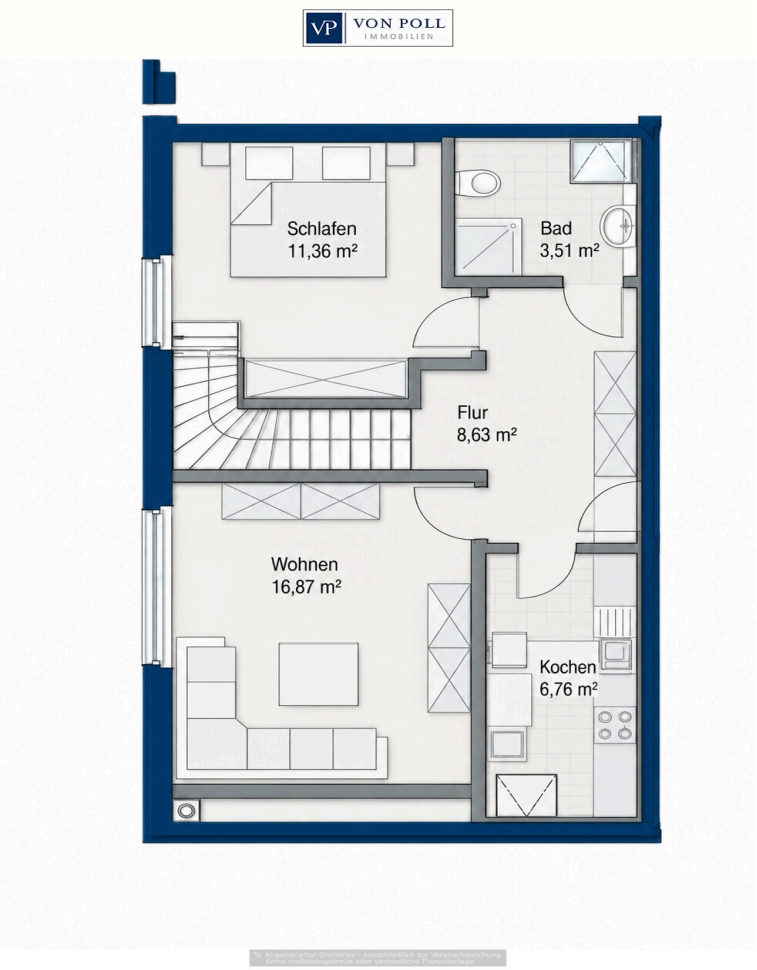
Die Immobilie



Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Ein erster Eindruck

Ein außergewöhnliches Wohnanwesen mit großzügigem Raumangebot und einem besonderen Gartenensemble, das dem weitläufigen Grundstück seinen ganz eigenen Charakter verleiht – mit Möglichkeiten, die weit über das klassische Wohnen hinausgehen.

Auf insgesamt rund 215 m² Wohnfläche – davon ca. 168 m² im Haupthaus und ca. 47 m² in der separaten 2-Zimmer-Wohnung – und einem ca. 1.416 m² großen Grundstück verbindet diese Immobilie individuelles Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die besondere Raumaufteilung und individuelle Gestaltung verleihen dem Haus eine eigene Atmosphäre. Helle Räume und großzügige Wohnbereiche schaffen ein angenehmes Wohngefühl und bieten viel Raum für persönliche Vorstellungen.

Der einladende Eingangsbereich vermittelt bereits beim Betreten einen ansprechenden ersten Eindruck.

Der angrenzende, großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für Familie und Gäste. Große Fenster sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre. Die offene Gestaltung schafft einen vielseitig nutzbaren Lebensmittelpunkt mit viel Freiheit für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Arbeitszimmer sowie ein helles Schlafzimmer. Direkt neben dem Schlafzimmer befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne.

Ein besonderer Mittelpunkt des Hauses ist die geräumige Küche mit integriertem Essbereich, moderner Einbauküche und Kochinsel. Ein Pelletofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre.

Zusätzlich steht ein großer Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang nach draußen zur Verfügung. Er eignet sich ideal als zusätzlicher Arbeits-, Abstell- oder Nutzbereich. Im Anschluss befinden sich ein weiteres, charmantes Schlafzimmer und ein helles Tageslichtbad mit Dusche.

Komfortables Wohnen auf einer Ebene ist hier möglich. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss des Hauptgebäudes bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial. Im Dachgeschoss des anderen Gebäudeteils befindet sich die derzeit vermietete Einliegerwohnung mit ca. 47 m² Wohnfläche, separatem Eingang und Gartenbereich. So lassen sich Eigennutzung und Vermietung miteinander verbinden.

Auch das weitläufige Grundstück trägt maßgeblich zum besonderen Charakter des Anwesens bei. Die Außenflächen bieten viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltung. Die Terrasse erweitert den Wohnbereich in den Garten.

Zum Haus gehören außerdem zwei separate Nebengebäude. Besonders prägend ist die alte Schmiede, die dem Anwesen einen individuellen und geschichtsträchtigen Charakter verleiht.

Im Rahmen des Förderprogramms der Dorfentwicklung können sich – abhängig vom konkreten Vorhaben, den geltenden Förderbedingungen und einer Bewilligung – Fördermöglichkeiten für das Wohngebäude sowie gegebenenfalls für die historische Schmiede und das Gartenhaus ergeben.

Für die weitere Entwicklung liegt bereits eine umfassende Architektenplanung vor, die Bestandsaufnahmen sowie Grundriss- und Ausbauplanungen umfasst. Auch mögliche Förderungen der Dorfentwicklung wurden berücksichtigt. Die Unterlagen schaffen eine fundierte Grundlage für die weitere Planung – etwa für zusätzlichen Wohnraum, Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder eine individuelle Nutzung.

Die Immobilie wurde 2015 modernisiert. Dabei wurden unter anderem teilweise neue Fenster eingebaut, neue Bodenbeläge verlegt, die Küche erneuert und eines der Badezimmer modernisiert. Damit verbindet das Haus seinen individuellen Charakter mit zeitgemäßen Wohnansprüchen.

Ein vielseitiges Anwesen mit großzügigem Raumangebot und historischem Charme – verbunden mit einem Entwicklungspotenzial, das klassische Einfamilienhäuser nur selten bieten.

Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Ausstattung und Details

- Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit separatem Eingang und ca. 47 m² Wohnfläche (2 ZKB)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- mögliche Förerungen der Dorfentwicklung
- ehemalige Schmiede im Außenbereich
- Tageslichtbad mit Dusche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Küche mit Kochinsel
- Pellet-Ofen
- großer Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang nach draußen
- Terrasse
- Garage
- Keller

Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Alles zum Standort

Berge verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten örtlichen Infrastruktur und einem lebendigen Gemeinschaftsleben. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungsangebote sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten machen den Ort besonders für Familien attraktiv.
Die Gemeinde Berge wurde in das Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen. Dadurch können in den kommenden Jahren weitere Maßnahmen zur nachhaltigen und positiven Entwicklung des Ortes entstehen.
Berge besticht als idyllische, ländliche Gemeinde mit rund 3.500 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von Ruhe und sicherer Lebensqualität. Die überschaubare Größe und die niedrige Bevölkerungsdichte schaffen ein behagliches Umfeld, das vor allem Familien anspricht, die Wert auf eine stabile Gemeinschaft und eine naturnahe Wohnatmosphäre legen. Die solide Infrastruktur, geprägt von lokalen Grundschulen und einer verlässlichen regionalen medizinischen Versorgung in den Nachbarorten, bietet eine vertrauensvolle Basis für ein sorgenfreies Familienleben. Die verkehrliche Anbindung ist vorwiegend auf den Individualverkehr ausgerichtet, was die Mobilität in der ländlichen Umgebung sicherstellt und zugleich für eine entspannte, verkehrsberuhigte Wohnlage sorgt.

In Berge finden Familien ein besonders kinderfreundliches Umfeld vor, das durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine ausgeprägte Gemeinschaftskultur geprägt ist. Die Nähe zu mehreren Sportanlagen, die in nur zwei bis drei Minuten zu Fuß erreichbar sind, lädt zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Freizeitgestaltung ein. Spielplätze wie der Spielplatz Hoher Esch und weitere liebevoll gestaltete Areale bieten den jüngsten Bewohnern sichere Rückzugsorte zum Spielen und Entdecken. Das Familienzentrum Pusteblume e. V., nur fünf Minuten zu Fuß entfernt, bereichert das soziale Miteinander mit vielfältigen Angeboten und unterstützt Eltern und Kinder gleichermaßen. Für entspannte Stunden im Grünen sorgen der Berger Park und weitere nahegelegene Parkanlagen, die in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für Erholung und Naturerlebnisse bieten.

Die Bildungslandschaft in Berge ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Grundschulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Nähe, sodass der Schulweg für Kinder sicher und kurz ist – die Oberschule Am Sonnenberg ist beispielsweise in nur drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar. Diese Nähe schafft nicht nur Sicherheit, sondern fördert auch die Unabhängigkeit der Kinder im Alltag. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Hausärzte in einem Umkreis von etwa zehn bis zwölf Minuten zu Fuß gut gewährleistet, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt.
Einkaufsmöglichkeiten wie der Combi-Supermarkt, Aldi und eine Bäckerie sind in etwa zwölf Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine komfortable Versorgung des

täglichen Bedarfs.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, etwa drei bis neun Minuten zu Fuß, gut gewährleistet und erleichtert den Familienalltag zusätzlich. So sind auch Ausflüge in die umliegenden Regionen unkompliziert möglich, ohne auf das Auto angewiesen zu sein.

Diese harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen, sicherer Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Berge zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Familienglück in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26388042 - 49626 Berge

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems
Tel.: +49 591 - 13 05 92 21
E-Mail: emsland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com