Berge

Viel Raum für Ihre Wohnideen – großzügiges Anwesen in Berge

Objektnummer: 26388043



KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171.6 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2115 m^2

Objektnummer: 26388043 - 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: 26388043 - 49626 Berge

Auf einen Blick

Objektnummer	26388043
Wohnfläche	ca. 171.6 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1931
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	270.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26388043 - 49626 Berge

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	298.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1931

Objektnummer: 26388043 - 49626 Berge

Die Immobilie

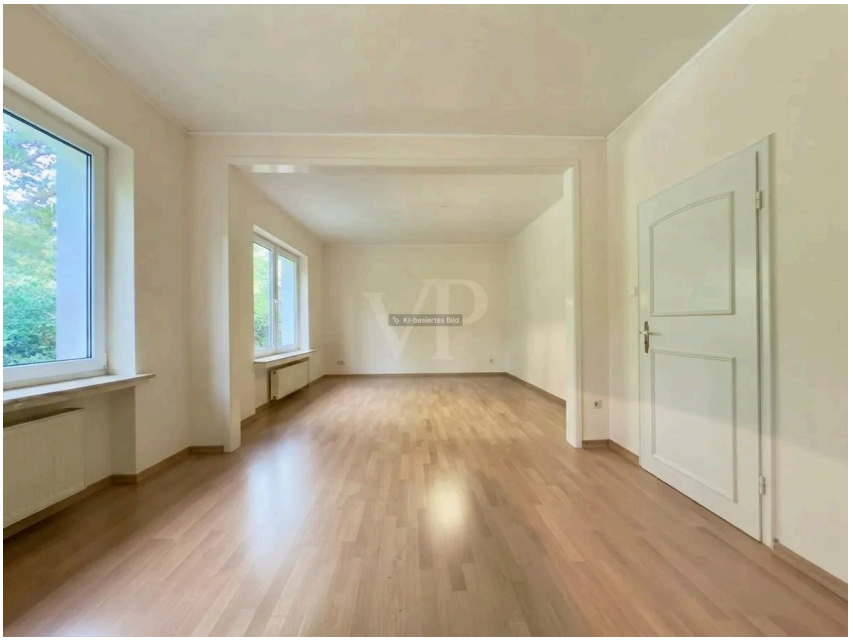




Objektnummer: 26388043 - 49626 Berge

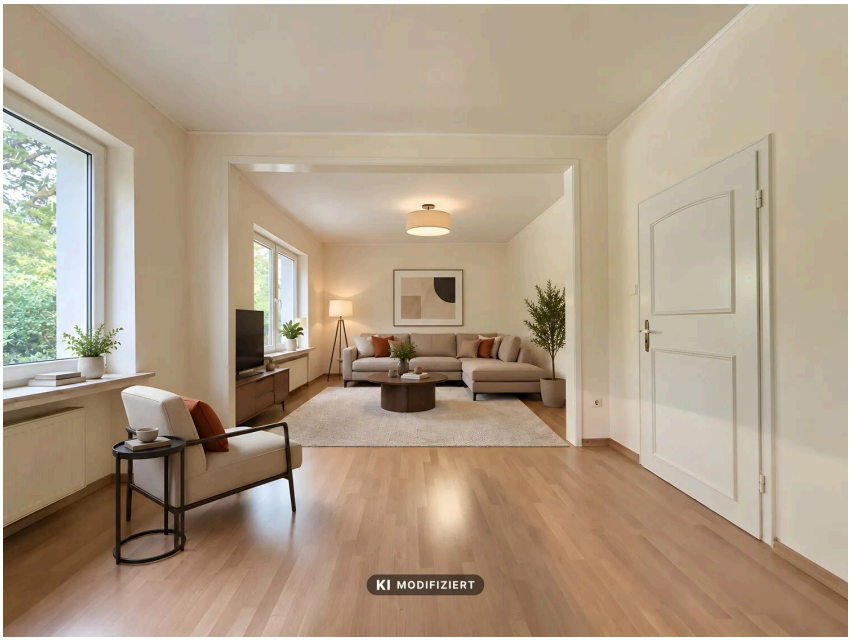
Die Immobilie





Objektnummer: 26388043 - 49626 Berge

Die Immobilie





Objektnummer: 26388043 - 49626 Berge

Die Immobilie





Objektnummer: 26388043 - 49626 Berge

Die Immobilie





Objektnummer: 26388043 - 49626 Berge

Die Immobilie





Objektnummer: 26388043 - 49626 Berge

Die Immobilie





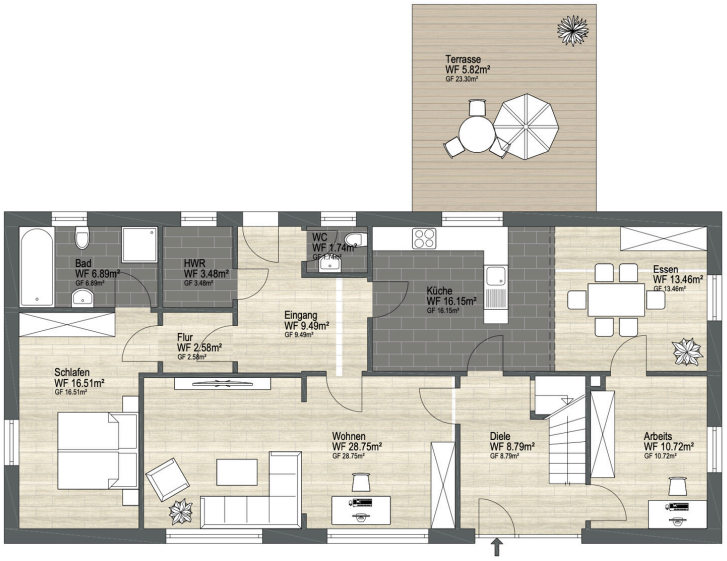
Objektnummer: 26388043 - 49626 Berge

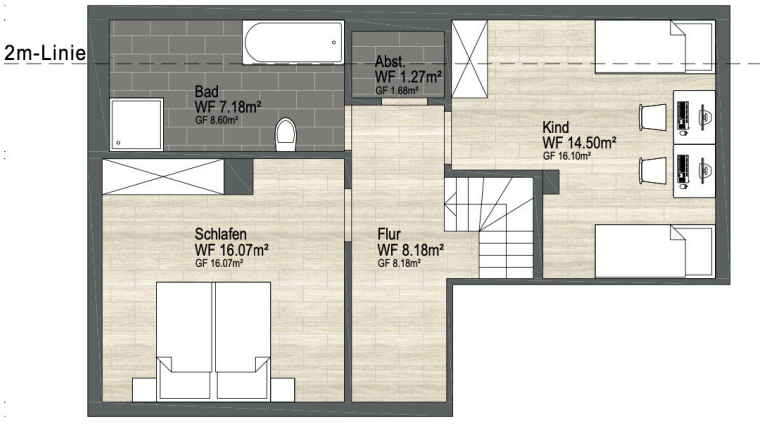
Die Immobilie



Objektnummer: 26388043 - 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: 26388043 - 49626 Berge

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohnhaus bietet auf ca. 172 m² viel Raum für individuelle Wohnideen und eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Die am Ortsrand gelegene Immobilie überzeugt insbesondere durch ihr ca. 2.115 m² großes Grundstück, die großzügige Raumaufteilung und zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten.
Dank der ebenerdigen Wohnmöglichkeiten eignet sich das Haus zudem hervorragend für unterschiedliche Lebenssituationen.

Das Gebäude wurde Ende der 1970er Jahre umfassend umgebaut, gefolgt von weiteren Maßnahmen Anfang der 2000er.

Das gesamte Erdgeschoss überzeugt mit einer großzügigen Deckenhöhe von ca. 2,90 m und schafft dadurch ein besonders offenes und angenehmes Raumgefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch große Fenster und den vorhandenen Stäbchenparkettboden. Die angrenzende Einbauküche bietet kurze Wege und eine praktische Grundlage für den Familienalltag.

Insgesamt stehen im Erdgeschoss vier vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung. Eines davon verfügt über einen direkten Zugang nach draußen und eignet sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.
Auch die weiteren Räume lassen sich individuell als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen.

Das Tageslichtbad en Suite im Erdgeschoss ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Ein rückwärtiger Hauseingang ermöglicht den direkten Zugang zur überdachten Terrasse und schafft gleichzeitig einen komfortablen Übergang zum großzügigen Außenbereich.

Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere potenzielle Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Zusammen mit den Räumlichkeiten im Erdgeschoss ergibt sich damit das Potenzial für bis zu sechs Schlafzimmer. Die darüber hinaus vorhandene Fläche kann je nach Bedarf als zusätzlicher Stauraum genutzt werden oder – vorbehaltlich der baulichen, technischen und rechtlichen Voraussetzungen – weitere Ausbaureserven bieten.

Das Wohnhaus verfügt zudem über einen Teilkeller und bietet damit zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzfläche.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit altem Baumbestand, das viel Freiraum für Garten, Freizeit und Hobby bietet. Eine überdachte Terrasse in Süd-

Ausrichtung sowie eine zweite Terrasse laden dazu ein, den Außenbereich zu verschiedenen Tageszeiten zu genießen. Ein Außenwasseranschluss erleichtert die Gartenpflege.

Auch hinsichtlich der weiteren Nutzung bietet das Grundstück interessante Perspektiven. Aufgrund der Grundstücksgröße ist möglicherweise ein zusätzlicher Bauplatz bzw. eine weitere Bebauung denkbar – vorbehaltlich behördlicher Prüfung und Genehmigung.

Zum Anwesen gehören außerdem zwei Garagen, eine große Werkstatt sowie eine großzügige Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich.
Die Werkstatt bietet vielseitige Möglichkeiten für handwerkliche Tätigkeiten, Hobby oder gegebenenfalls auch eine gewerbliche Nutzung. Im Bereich der Werkstatt befindet sich zudem der Heizungsraum.
Ein Dreikammersystem ist ebenfalls vorhanden.

Die vorhandenen Nebenflächen eröffnen weitere Gestaltungsmöglichkeiten. So könnte grundsätzlich geprüft werden, ob eine Umgestaltung zu einer zusätzlichen Wohneinheit oder die Realisierung eines Mehrgenerationenkonzepts möglich ist. Auch hierfür wären die baulichen, technischen und rechtlichen Voraussetzungen im Einzelfall zu prüfen.

Die Kombination aus großzügigem Wohn- und Essbereich, Einbauküche, hohen Decken, Stäbchenparkett, bis zu sechs potenziellen Schlafzimmern, zwei Bädern, Gäste-WC, Teilkeller sowie umfangreichen Neben- und Außenflächen macht diese Immobilie zu einem vielseitig nutzbaren Zuhause.

Objektnummer: 26388043 - 49626 Berge

Ausstattung und Details

- umgebaut in den 1970er Jahren
- weitere umbauten Anfang 2000er
- ebenerdiges Wohnen möglich
- großzügiges Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- 6 potentielle Schlafzimmer
- Stäbchenparkett
- großzügige Deckenhöhe von ca. 2,90 m
- evtl. 2. Bauplatz möglich
- Dreikammersystem
- Tageslichtbad en Suite im EG mit Dusche und Badewanne
- Tageslichtbad im DG mit Dusche und Badewanne
- überdachte Terrasse in Süd-Ausrichtung
- zweite Terrasse
- zwei Garagen
- Werkstatt mit Heizungsraum
- Außenwasseranschluss
- alter Baumbestand

Objektnummer: 26388043 - 49626 Berge

Alles zum Standort

Berge besticht als idyllische, ländliche Gemeinde mit rund 3.400 Einwohnern durch eine einzigartige Kombination aus ruhigem, familienorientiertem Wohnen und naturnaher Lebensqualität. Die überschaubare Größe und niedrige Bevölkerungsdichte schaffen ein behagliches Umfeld, das insbesondere Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit, Privatsphäre und eine harmonische Gemeinschaft legen. Die Infrastruktur ist solide und regional gut organisiert, sodass alle wichtigen Bedürfnisse des täglichen Lebens in angenehmer Nähe erfüllt werden können. Hier finden Familien ein Zuhause, das Geborgenheit mit ländlichem Charme verbindet und Raum für eine gesunde, ausgewogene Entwicklung der Kinder bietet.

Die unmittelbare Umgebung von Berge bietet ein besonders familienfreundliches Lebensumfeld, das durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine einladende Nachbarschaft geprägt ist. Sport- und Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden Kinder sowie Eltern gleichermaßen zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. So sind beispielsweise verschiedene Sportanlagen und Spielplätze wie der Spielplatz Hoher Esch innerhalb von etwa sechs bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, während der Berger Park und weitere grüne Oasen zum entspannten Verweilen und gemeinsamen Familienausflügen einladen.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung: Die Oberschule am Sonnenberg sowie der St. Servatius Kindergarten und die Grundschule Berge sind in nur etwa neun bis elf Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg sicher und unkompliziert gestaltet. Ergänzend dazu sorgen Einrichtungen wie die Kinderkrippe Sonnenschein und „Der kleine Leuchtturm“ für eine liebevolle Betreuung der Kleinsten. Auch im Bereich Gesundheit ist für das Wohl der Familie gesorgt: Apotheken, Hausärzte und weitere medizinische Versorgungsangebote befinden sich in angenehmer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie der Combi-Supermarkt sind ebenfalls fußläufig erreichbar, was den Alltag erleichtert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gewährleistet. Dies ermöglicht eine flexible Mobilität für die ganze Familie, ohne auf das Auto angewiesen zu sein.

Insgesamt vereint Berge für Familien eine behagliche, sichere Atmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeitangebot. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen, zu spielen und das Leben in vollen Zügen zu genießen – ein Zuhause, das Geborgenheit und Zukunftsperspektive gleichermaßen schenkt.

Objektnummer: 26388043 - 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: 26388043 - 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