

Berne

# Reetgedecktes Anwesen für Naturliebhaber

???????? ?????: 24293037



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

???? ??: 395.000 EUR • ??: ca. 275 m<sup>2</sup> • : 6 • ??: 3.942 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24293037 - 27804 Berne

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 24293037 - 27804 Berne

?? ??? ??????

|                    |                   |             |                       |
|--------------------|-------------------|-------------|-----------------------|
| ??????? ????????   | 24293037          | ???? ?????? | 395.000 EUR           |
| ??????????         | ca. 275 m²        | ??????????  | Käuferprovision       |
| ????????           | 6                 |             | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 4                 |             | MwSt.) des            |
| ????????           |                   |             | beurkundeten          |
|                    |                   |             | Kaufpreises           |
| ????????           | 3                 | ????????    | ???????               |
| ???? ???????????   | 1799              | ??????????? |                       |
| ????? ???????????? | 1 x ????????? ??? | ??????      | ???????, WC           |
|                    | ???????????, 1 x  |             | ???????????, ?????,   |
|                    | ?????????? ????   |             | ??????????????        |
|                    | ???????????       |             | ???????               |

??????? ???????: 24293037 - 27804 Berne

????????????? ???????????

|                          |                       |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ???? ???????????         | ????                  |                                 |      |



??????? ???????? : 24293037 - 27804 Berne

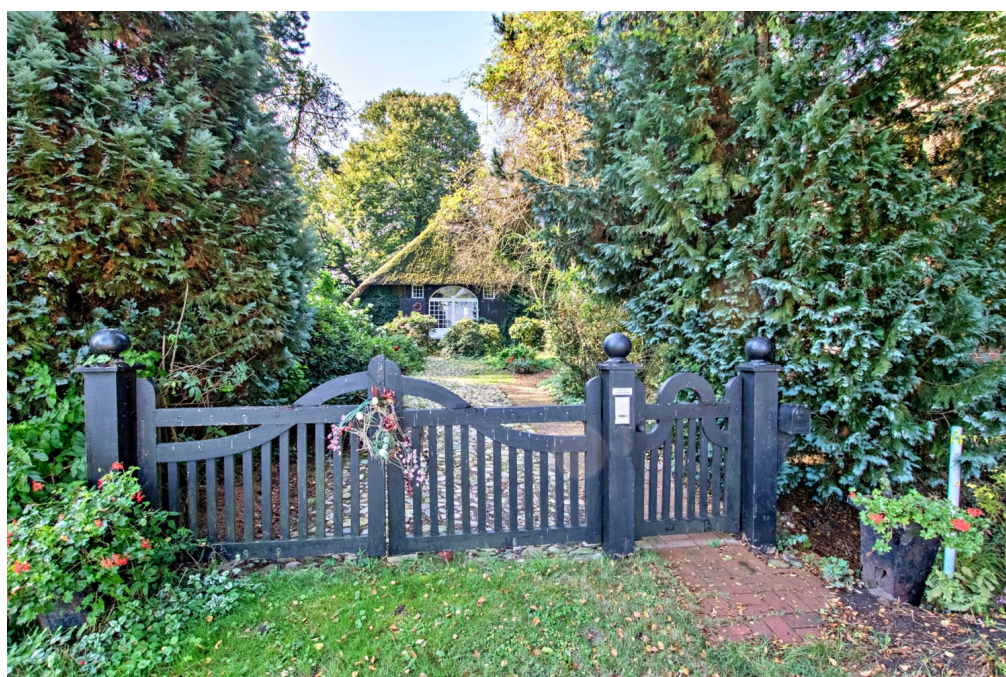
?? ????????





??????? ???????? : 24293037 - 27804 Berne

?? ????????





??????? ???????? : 24293037 - 27804 Berne

?? ????????





??????? ???????: 24293037 - 27804 Berne

?? ????????





??????? ???????: 24293037 - 27804 Berne

?? ????????





??????? ???????? : 24293037 - 27804 Berne

?? ????????





??????? ???????? : 24293037 - 27804 Berne

?? ????????





??????? ???????? : 24293037 - 27804 Berne

?? ????????





??????? ???????: 24293037 - 27804 Berne

?? ????????





??????? ???????? : 24293037 - 27804 Berne

?? ????????





??????? ???????? : 24293037 - 27804 Berne

?? ????????





??????? ???????? : 24293037 - 27804 Berne

?? ????????





??????? ???????? : 24293037 - 27804 Berne

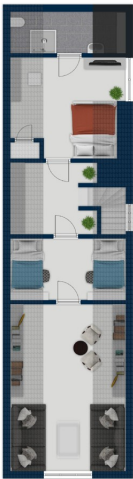
?? ????????





??????? ???????? : 24293037 - 27804 Berne

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????



??????? ?????????: 24293037 - 27804 Berne

## ??? ?????? ???????????

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. Das Grünland kann optional erworben werden. 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.



??????? ???????: 24293037 - 27804 Berne

??????????????? ??? ????????

- Zweistöckerhaus
- idyllisches Grundstück auf 3.942 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche
- zusätzlich besteht für 41.953m<sup>2</sup> teilweise verpachtetes Grünland optional die Möglichkeit des Erwerbs.
- Denkmalgeschützte Immobilie
- großzügiges Wohnflächenangebot mit verschiedenen Nutzungspotenzialen
- Wohnbereich mit offenem Kamin
- Schlafbereich mit Bad en Suite
- gepflasterte Terrasse in sonnenbegünstigter Ausrichtung
- Alter Baumbestand auf dem Grundstück

??????? ?????????: 24293037 - 27804 Berne

??? ??? ??? ???????????

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.



??????? ?????????: 24293037 - 27804 Berne

????? ??????????????

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 24293037 - 27804 Berne

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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