

Ganderkesee

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in zentrumsnaher Lage von Ganderkesee

Objektnummer: 24293016



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

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 539 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

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

Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24293016
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	240.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.04.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie

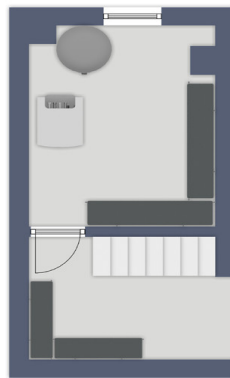


Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine kleine Familie oder ein großzügiges Wohnflächenangebot für ein Paar. Es befindet sich auf einem Grundstück von ca. 539 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 4 Zimmer, ein Badezimmer, die Küche und das Gäste-WC. Das Haus besticht durch seine ebenerdige Bauweise und eine gelungene Aufteilung. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohn-/Esszimmer mit ca. 34m<sup>2</sup>. Von hier aus gelangen Sie auch auf die große, teilweise überdachte Terrasse in sonnenbegünstigter Ausrichtung mit Blick in den uneinsehbaren Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Zur Ausstattung gehören unter anderem überwiegend elektrische Rollläden, ein Gäste-WC sowie eine Zentralheizung für wohlige Wärme in allen Räumen. Die großzügige Einbauküche bietet viel Stauraum und weist darüber hinaus einen praktischen, separaten Abstellraum auf. Außerdem bietet die Immobilie neben dem großzügigen elterlichen Schlafbereich noch zwei weitere Zimmer, die je nach Bedarf als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der teilunterkellerte Bereich des Hauses. Eine Garage mit einem separaten Abstellraum bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Gartengeräte. Das Haus begeistert neben der Aufteilung auch durch seine zentrumsnahe, aber dennoch ruhige Lage in einer Sackgasse. Kindergarten und die örtlichen Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium befinden sich in naher Umgebung. Auf der anderen Seite ist man nach wenigen 100 m am Ortsrand und damit in der Natur, was sich für erholsame Spaziergänge anbietet; dies werden nicht nur Naturfreunde, sondern auch Hunde- oder Pferdeliebhaber zu schätzen wissen. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie durch fortlaufende Modernisierungen in einem guten Zustand und eignet sich ideal für ein Paar oder eine kleine Familie, die ein gemütliches Zuhause in ruhiger Umgebung suchen. Lassen Sie sich von diesem Haus überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Ausstattung und Details

- überwiegend elektrische Rollläden
- modernisiertes Badezimmer und Gäste-WC
- ebenerdiges Wohnen
- Zentralheizung
- großzügige Einbauküche mit Abstellraum
- teilunterkellert
- Garage und separater Abstellraum/Werkstatt
- Terrasse in sonnenbegünstigter Ausrichtung
- Dacheindeckung, Zaun, Einfahrtstor und Pflasterung der Hofeinfahrt erneuert



Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und kinderfreundlichen Sackgasse in zentrumsnaher Bestlage von Ganderkesee. Der Ortskern von Ganderkesee mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergarten und die örtlichen Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium befinden sich im Umkreis von 1 km zum Objekt. Auch Bahnhof und Bushaltestelle sind nur wenige hundert Meter entfernt und somit in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Dank einer optimalen Verkehrsanbindung an die Zentren von Oldenburg und Bremen sind diese in kürzester Zeit erreichbar. Über die Bahnlinie Osnabrück - Bremen ist man innerhalb von 20 Min. ohne Parkplatzprobleme in der Bremer Innenstadt. Mit zwei eigenen Anschlussstellen– Ganderkesee West und Ganderkesee Ost– ist die Gemeinde direkt an die Bundesautobahn 28 angebunden; auch die Anschlussstelle Hude liegt teilweise auf dem Gemeindegebiet. Über die A28 erreicht man auch in 20 Min. den Flughafen von Bremen. Desweiteren beginnt die Bundesstraße 212 nach Nordenham bei Ganderkesee, und die Bundesstraße 213 nach Wildeshausen/Cloppenburg/Nordhorn führt südlich des Ortskerns durch die Gemeinde. Pendler, die das Auto bevorzugen, werden daher die Nähe der Immobilie zur diesen Fernstraßen, die alle in wenigen Minuten auf kurzen Wegen zu erreichen sind, zu schätzen wissen.

Objektnummer: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 240.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)