

Ganderkesee

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in zentrumsnaher Lage von Ganderkesee

CODICE OGGETTO: 24293016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 539 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24293016
Superficie netta	ca. 106 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	240.37 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.04.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà

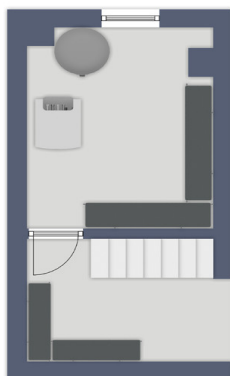


CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee

# Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24293016 - 27777 Ganderkesee**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)