

Ganderkesee / Bookholzberg

# Einfamilienhaus mit Schwimmbad auf schönem Grundstück in Bookholzberg

Objektnummer: 26293035



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

**KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 876 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26293035                  |
| Wohnfläche   | ca. 129,07 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1975                      |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 370.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2014                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 18 m <sup>2</sup>                                                              |
| Ausstattung                   | Terrasse, Schwimmbad,<br>Kamin, Einbauküche                                        |

**Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 162.04 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.07.2036     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1975           |



Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

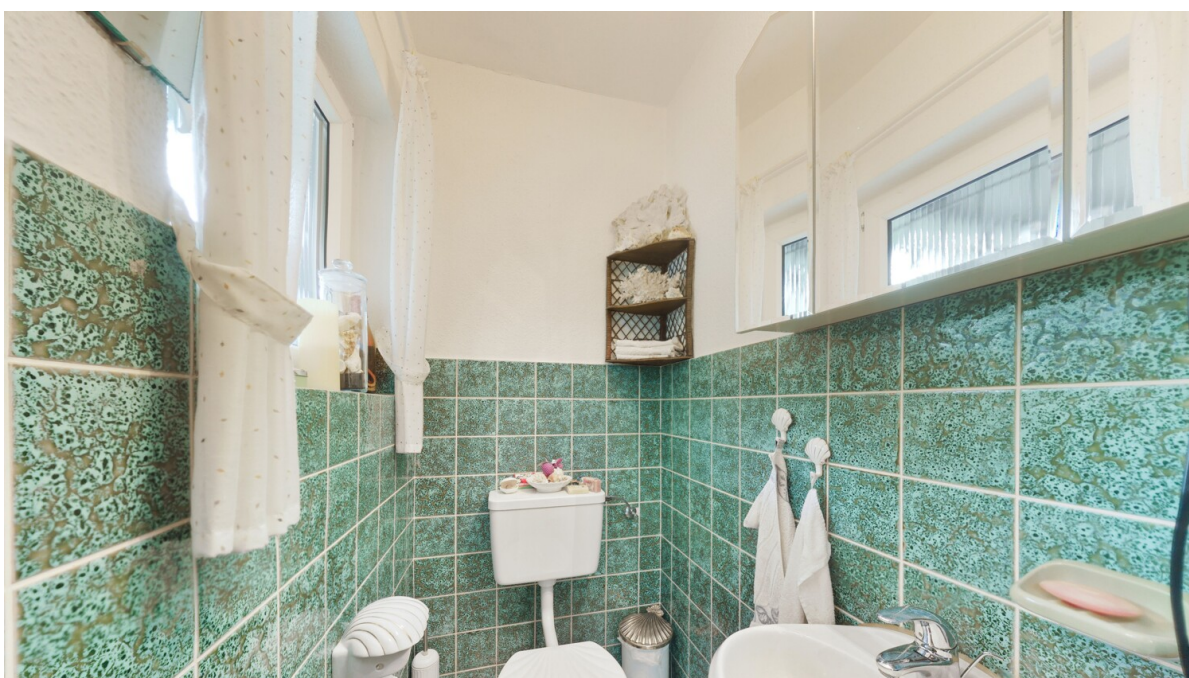
## Die Immobilie





Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

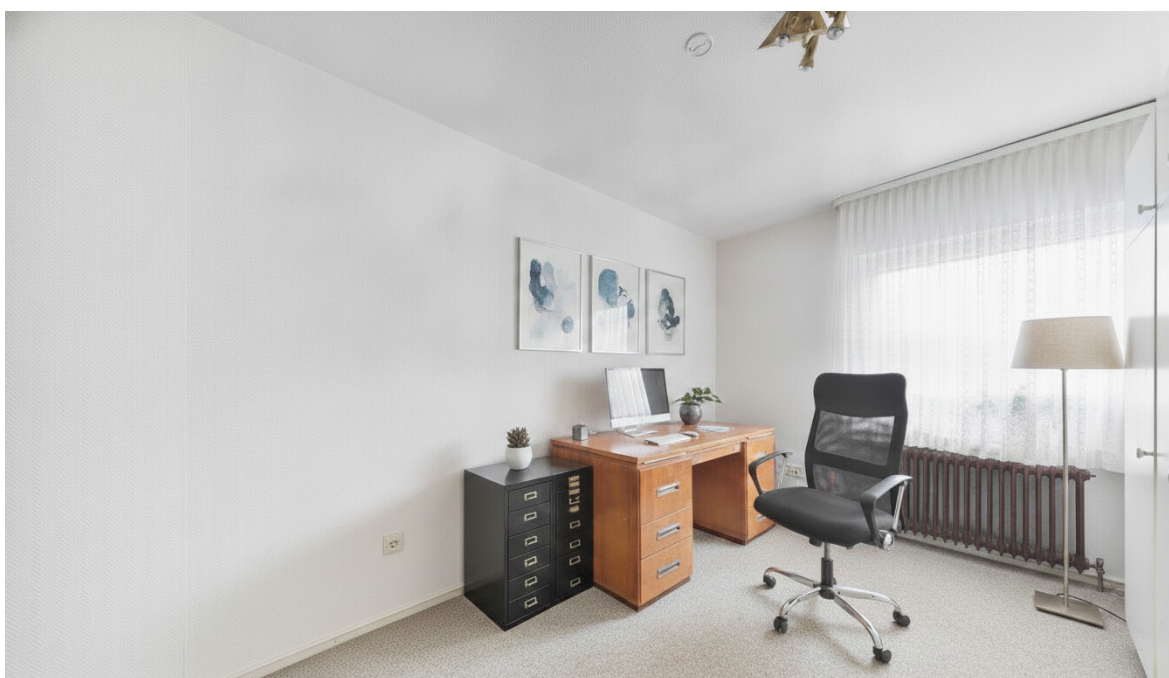
## Die Immobilie





Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie





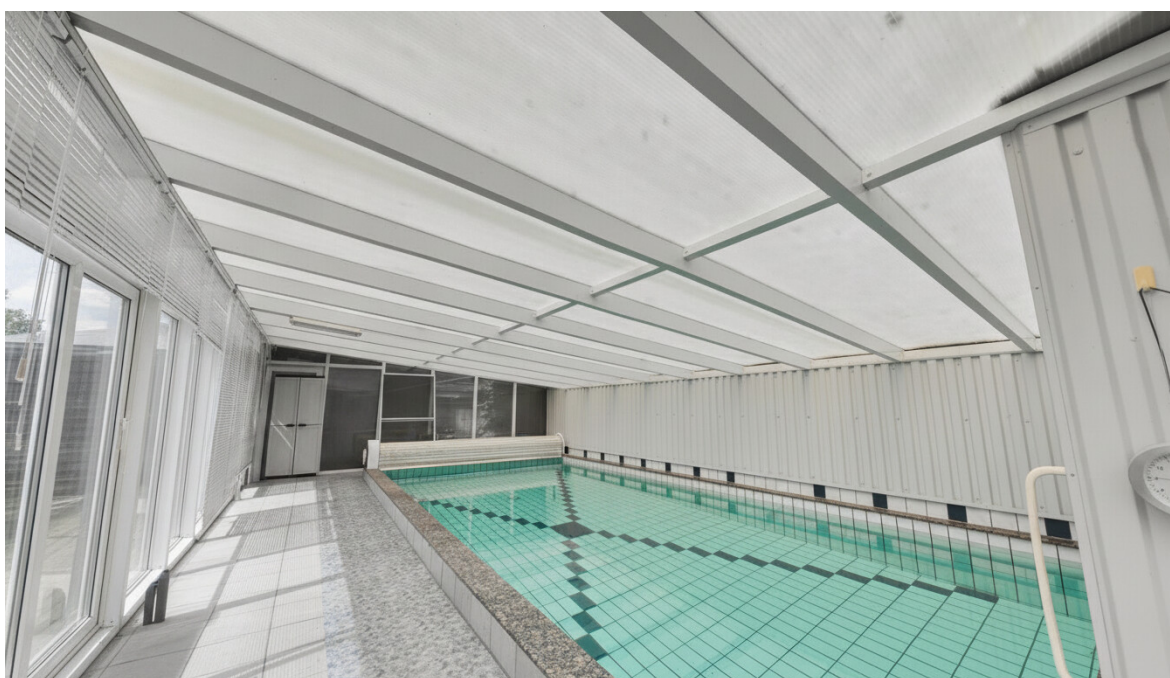
Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

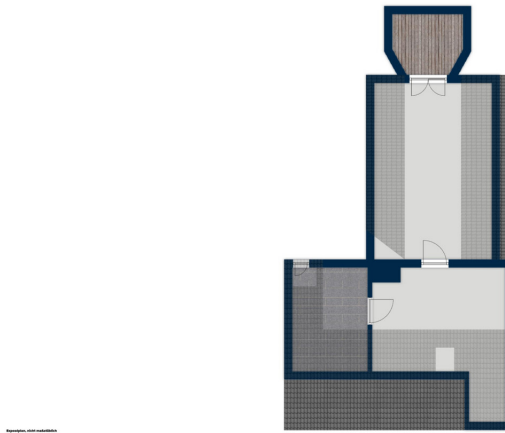
## Grundrisse



Grundriss, 1. Stock



Grundriss, 2. Stock



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: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 befindet sich auf einem ca. 876 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot für unterschiedliche Wohnkonzepte. Insgesamt stehen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer sowie ein Gäste WC. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren in verschiedenen Bereichen modernisiert.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit Kamin. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich funktional in den Grundriss ein. Eine Terrasse bietet einen direkten Übergang in den Garten und schafft einen angenehmen Aufenthaltsbereich im Freien. Ein weiterer Sitzplatz befindet sich am Teich mit Koikarpfen und ergänzt den Außenbereich um eine zusätzliche Rückzugsmöglichkeit.

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahr 2019 modernisiert und verfügt über eine Fußbodenheizung. Die Kunststofffenster wurden im Jahr 2015 erneuert. Beheizt wird das Wohnhaus über eine Zentralheizung. Die vorhandene Solarthermieanlage sowie die PV Module sind für die Versorgung des Schwimmbades vorgesehen.

Zusätzliche Nutzfläche steht im Dachgeschoss zur Verfügung und bietet ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von saisonalen Gegenständen, Koffern, Dekorationen oder weiteren Dingen des täglichen Bedarfs.

Der Vollkeller bietet weitere Nutzfläche und eignet sich für Hauswirtschaft, Vorräte, Hobby oder als zusätzlicher Stauraum. Eine Garage sowie ein Carport stehen als geschützte Stellplätze zur Verfügung.

Der großzügige Garten wird durch ein Schwimmbad sowie den Teich mit Koikarpfen ergänzt und bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Freizeitmöglichkeiten. Das Grundstück verfügt über verschiedene Aufenthaltsbereiche und bietet durch seine Gestaltung ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Insgesamt präsentiert sich das Einfamilienhaus als gepflegte Immobilie mit verschiedenen Modernisierungen, einem großzügigen Wohnbereich sowie umfangreichen Nutzflächen und Abstellmöglichkeiten.

**Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr 1975
- Ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 876 m<sup>2</sup> Grundstück
- Kunststofffenster aus dem Jahr 2015
- Badezimmer im Jahr 2019 modernisiert
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Einbauküche
- Überdachte Terrasse
- Kamin
- Gäste WC
- Garage
- Carport
- Wallbox
- Teilkeller
- Schwimmbad im Garten
- Solarthermieanlage



**Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg**

## Alles zum Standort

Ganderkesee, besonders Bookholzberg, besticht als wachsender, familienfreundlicher Pendlerstandort im Landkreis Oldenburg durch seine ausgewogene Altersstruktur und stabile demografische Entwicklung. Mit rund 32.700 Einwohnern bietet die Gemeinde eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur.

Die Lage zwischen Bremen und Oldenburg ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung an regionale Verkehrsnetze, was den Alltag für berufstätige Eltern besonders angenehm gestaltet. Die breit gefächerte Beschäftigungsstruktur schafft ein sicheres wirtschaftliches Umfeld, das Familien langfristige Perspektiven bietet. Die kommunalen Dienstleistungen sind auf Familienbedürfnisse ausgerichtet, und das umfangreiche Angebot an Einfamilienhäusern in moderaten Preissegmenten macht Ganderkesee zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind. Zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden Kinder zu unbeschwertem Spielen und Entdecken ein. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe mehrere Sportanlagen, die zu aktiver Freizeitgestaltung motivieren. Die Gemeindezentren wie das Dietrich Bonhoeffer Gemeindehaus bieten Raum für gemeinsame Aktivitäten und fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

Für entspannte Stunden in der Natur laden nahegelegene Parks zum Verweilen und gemeinsamen Familienausflügen ein. Das Bildungsangebot in Ganderkesee ist umfassend und vielfältig, was jungen Familien besonders zugutekommt. Kindertagesstätten wie die Sonneninsel und der St. Bernhard Kindergarten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine liebevolle Betreuung der Kleinsten. Grundschulen und weiterführende Schulen mit Förderklassen und sprachlichen Schwerpunkten bieten eine solide Grundlage für die schulische Entwicklung der Kinder. Die Nähe zu qualifizierten Ärzten, Apotheken und Pflegeeinrichtungen sorgt für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl und schnelle medizinische Versorgung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag erleichtert. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nur sieben Minuten zu Fuß entfernte Bahnstation Bookholzberg sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen, ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. So sind sowohl die Städte Bremen als auch Oldenburg schnell erreichbar, was berufliche und private Wege optimal verbindet.

**Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Umfeld legen, präsentiert sich Ganderkesee als ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können. Hier finden Sie die ideale Kombination aus Geborgenheit, Gemeinschaft und zukunftsorientierter Lebensqualität.**



**Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26293035 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Heinz Stoffels**

---

**Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee**

**Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0**

**E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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