

Ganderkesee

# Großzügiges Wohnen auf weitläufigem Grundstück in Schierbrok

*Objektnummer: 25293049*



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

**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.870 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25293049 - 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: 25293049 - 27777 Ganderkesee**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25293049
Wohnfläche	ca. 227,02 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	1934
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

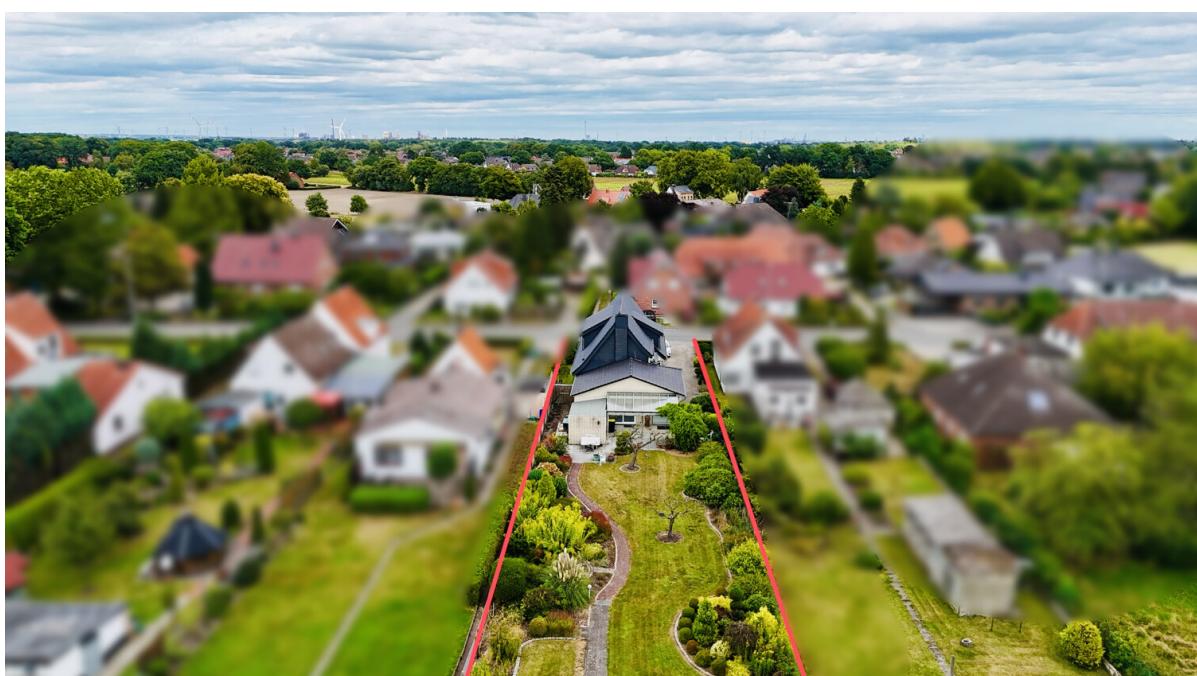
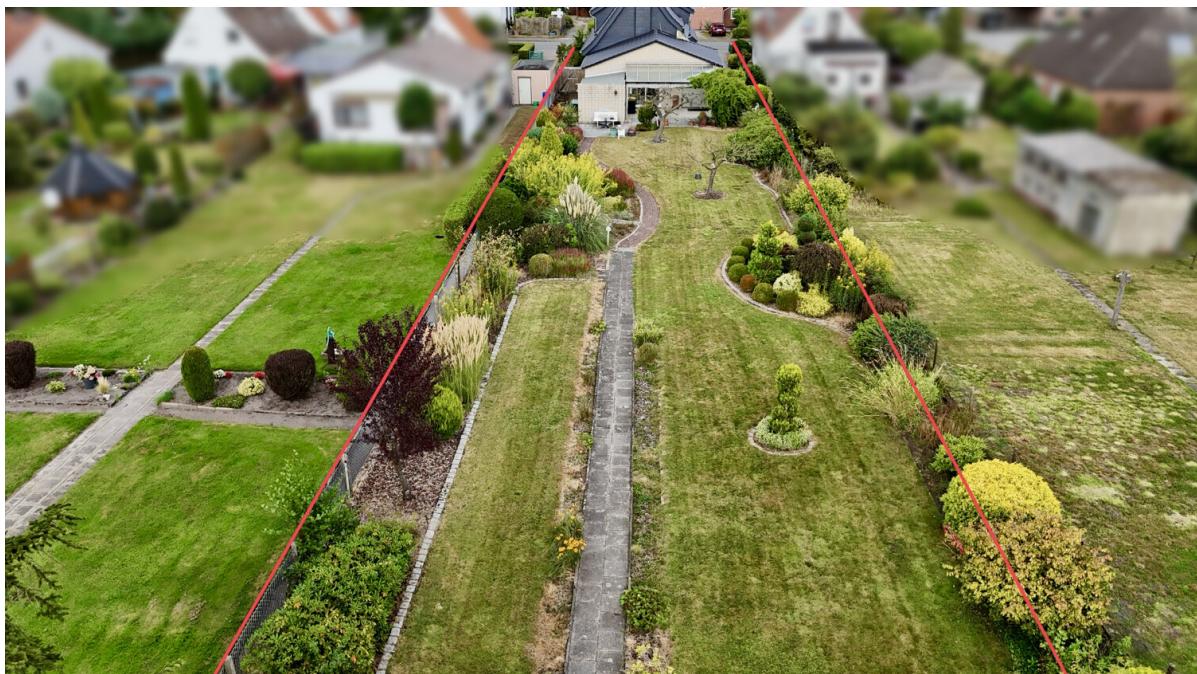
**Objektnummer: 25293049 - 27777 Ganderkesee**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	179.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.09.2035	Energie- Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25293049 - 27777 Ganderkesee**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet. Das großzügige Grundstück erstreckt sich über ungefähr 1.870 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Raum für Gartenfreunde, Kinder oder Freizeitaktivitäten im Freien. Die Immobilie ist im Jahr 1934 erbaut worden.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und instand gehalten. So wurde der Wärmeerzeuger zuletzt 2007 erneuert. In den Jahren 2012 und 2013 folgten weitreichende Sanierungsmaßnahmen: Das Dach, die Außenwände, die Fassade sowie das Garagentor wurden erneuert, ebenso erhielten die Fußböden eine Modernisierung. Auch die Fenster wurden 2012 ausgetauscht, und das Badezimmer im Erdgeschoss wurde ebenfalls 2012 grundlegend saniert.

Das Objekt erstreckt sich über zwei Etagen und beinhaltet insgesamt neun Zimmer. Der offene und funktionale Grundriss verteilt sich ausgewogen auf die Stockwerke, wodurch unterschiedliche Lebensmodelle möglich werden. Durch die Raumaufteilung bieten sich ideale Voraussetzungen für Familien mit mehreren Generationen, Homeoffice, Gäste oder individuelle Hobbys.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus Sie Zugang zu den Wohn- und Essbereichen erhalten. Durchdachte Schnittstellen verbinden die großzügigen Räume miteinander und sorgen für eine angenehme Raumstruktur. Zwei voll ausgestattete Küchen bieten Flexibilität im Alltag, ob für große Familien, zur Nutzung als Einliegerwohnung oder für Gäste. Die beiden Badezimmer verfügen jeweils über Tageslicht. Ein zusätzliches WC im Obergeschoss ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Die Fenster wurden mit Kunststoffrahmen und zweifacher Verglasung versehen und unterstützen damit einen effizienten Wärmehaushalt. Der Kellerraum bietet praktische Stau- und Lagermöglichkeiten.

Außen überzeugt das Anwesen durch einen professionell angelegten Garten mit vielfältigen Bepflanzungen und Gestaltungselementen. Hier lässt sich im Sommer der Außenbereich bestens genießen. Für Fahrzeuge steht eine Garage bereit, die Schutz vor Witterung bietet und zusätzlichen Stauraum ermöglicht. Das großzügige Grundstück eröffnet weitere Optionen – sei es für den Anbau von Gemüse, das Aufstellen von Spielgeräten oder andere individuelle Vorhaben.

**Objektnummer: 25293049 - 27777 Ganderkesee**

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1934
- Wohnfläche ca. 227 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 1.870 m<sup>2</sup>
- Zimmer 9 auf 2 Stockwerken
- Zwei Küchen
- Zwei Bäder
- Gäste WC
- Teil unterkellert
- Kunststofffenster Zweifach verglast
- Garage
- Professionell angelegter Garten
- Weitreichende Sanierungen
- Dach 2012/13
- Heizung 2007
- Aussenwände 2012/13
- Fenster 2012
- Fassade 2012/13
- Fußböden 2012/13
- Badezimmer EG 2012
- Garagentor 2012/13

**Objektnummer: 25293049 - 27777 Ganderkesee**

## Alles zum Standort

Ganderkesee ist eine Gemeinde im Landkreis Oldenburg in Niedersachsen und liegt in einer besonders günstigen Lage zwischen den Städten Bremen und Oldenburg. Mit etwa 31.000 Einwohnern verbindet Ganderkesee ländlichen Charme mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung an zwei wichtige norddeutsche Zentren. Die Entfernung beträgt rund 22 Kilometer nach Bremen und etwa 27 Kilometer nach Oldenburg, was Ganderkesee zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort für Pendler macht.

In verkehrstechnischer Hinsicht ist die Gemeinde hervorragend erschlossen. Die Autobahn A28 verläuft direkt durch das Gemeindegebiet und verbindet Bremen und Oldenburg auf direktem Weg. Auch die A1 – eine der wichtigsten Nord-Süd-Achsen Deutschlands – ist über das nahegelegene Dreieck Stuhr oder das Dreieck Delmenhorst schnell erreichbar. Dadurch ist nicht nur die regionale, sondern auch die überregionale Erreichbarkeit gegeben.

Zusätzlich verfügt Ganderkesee über einen Bahnhof, der an die Regio-S-Bahn-Linie RS3 der NordWestBahn angebunden ist. Die Zugverbindung ermöglicht regelmäßige und schnelle Fahrten in Richtung Bremen und Oldenburg, mit einer Fahrtzeit von etwa 25 Minuten nach Bremen Hauptbahnhof. Auch im innerörtlichen Bereich besteht ein gut ausgebautes Straßennetz, das die verschiedenen Ortsteile miteinander verbindet und die Mobilität innerhalb der Gemeinde erleichtert.

Insgesamt profitiert Ganderkesee stark von seiner Lage zwischen zwei bedeutenden Städten. Die Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und exzellenter Erreichbarkeit macht die Gemeinde besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Unternehmen gleichermaßen.

**Objektnummer: 25293049 - 27777 Ganderkesee**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 179.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25293049 - 27777 Ganderkesee**

## **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)**