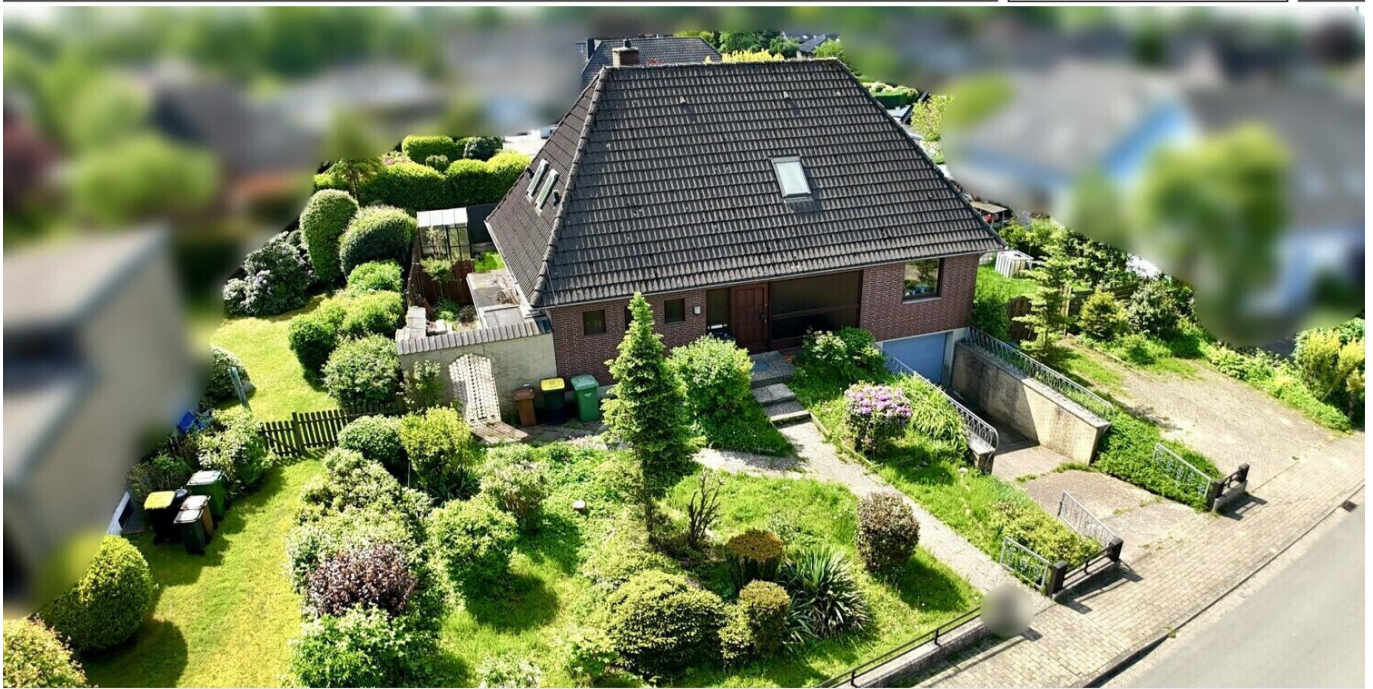


Ganderkesee

Einfamilienhaus mit Tiefgarage in Ganderkesee

Objektnummer: 26293927



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,62 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 684 m²

Objektnummer: 26293927 - 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: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Auf einen Blick

Objektnummer	26293927	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 126,62 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2006
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 106 m ²
Baujahr	1972	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	205.65 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	28.05.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



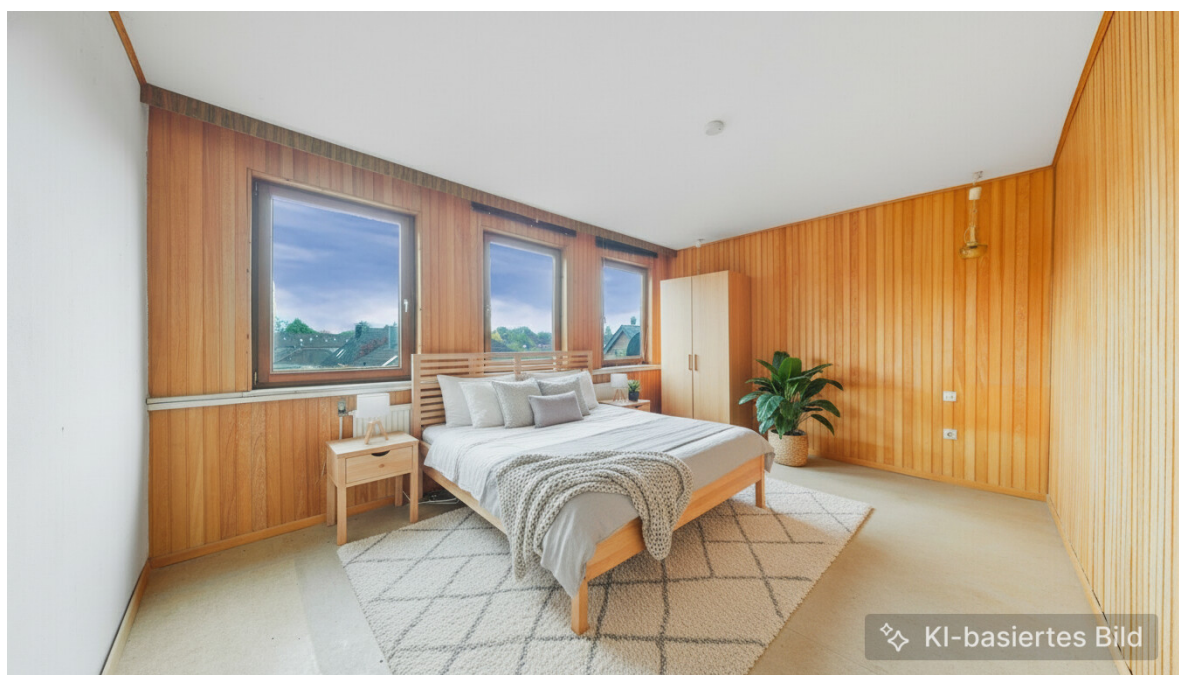
Objektnummer: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Grundrisse





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: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 bietet auf ca. 126 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das ca. 684 m² große Grundstück ergänzt das Wohnangebot durch einen angenehmen Außenbereich mit Terrasse und Garten.

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei gut nutzbare Schlafzimmer. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die vorhandene Einbauküche fügt sich funktional in das Raumkonzept ein und bietet kurze Wege im Alltag. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Im Obergeschoss befindet sich das Hauptbadezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Zusätzlich steht im Keller eine weitere Dusche zur Verfügung, wodurch sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben der Waschküche weitere praktische Nutzflächen. Ein separater Seiteneingang ermöglicht einen direkten Zugang zum Kellerbereich und erhöht den Komfort im täglichen Gebrauch.

Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung mit Speicher. Manuelle Rollläden sind ebenfalls vorhanden. Eine Tiefgarage bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug und rundet das Gesamtangebot ab.

Der Außenbereich überzeugt durch das großzügige Grundstück mit Garten und Terrasse. Hier stehen verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung sowie ausreichend Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes Einfamilienhaus mit solider Ausstattung, praktischer Raumaufteilung und attraktivem Platzangebot für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.

Objektnummer: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Ausstattung und Details

- **Baujahr 1972**
- **Grundstück ca. 684 m²**
- **Wohnfläche ca. 126 m²**
- **Unterkellert**
- **Tiefgarage**
- **Gäste-WC**
- **Badewannenbad im OG**
- **Waschküche im Keller mit Dusche**
- **Seiteneingang zum Keller**
- **Manuelle Rollläden**
- **Terrasse**
- **Einbauküche**
- **Zentralheizung mit Speicher**

Objektnummer: 26293927 - 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: 26293927 - 27777 Ganderkesee

Sonstige Angaben

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: 26293927 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com