

Ganderkesee

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in Bestlage auf schönem Grundstück

Objektnummer: 25293022



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

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 880 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25293022 - 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: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25293022                  |
| Wohnfläche   | ca. 123 m²                |
| Zimmer       | 5                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1973                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 345.000 EUR                                                        |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                    |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                               |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                             |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 25.04.2035 |
| Befeuerung                 | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 162.45 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1973           |

Objektnummer: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



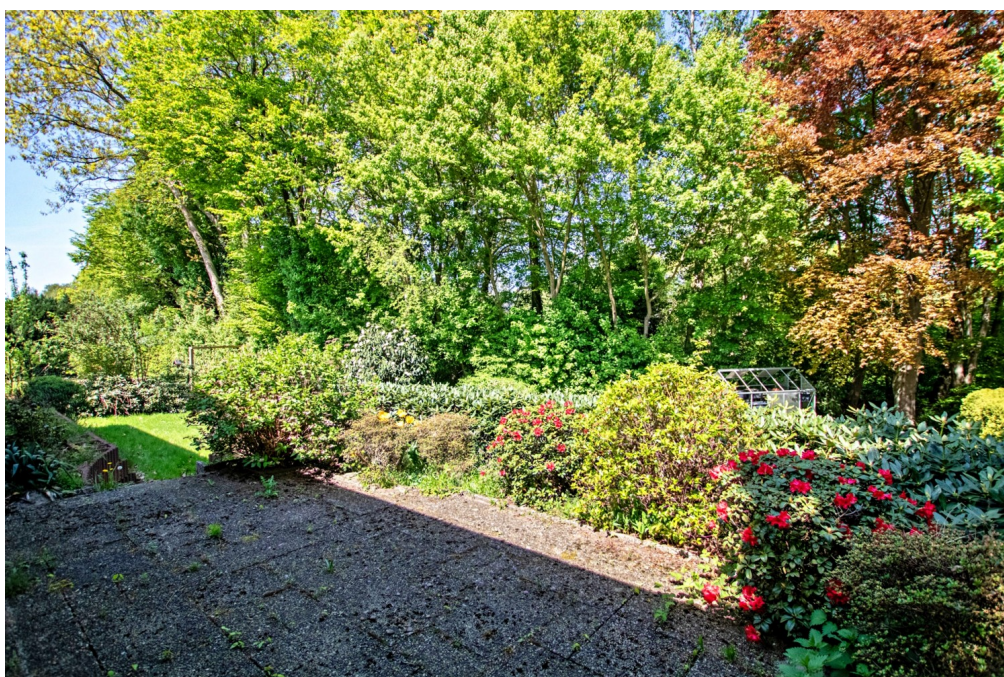
Objektnummer: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



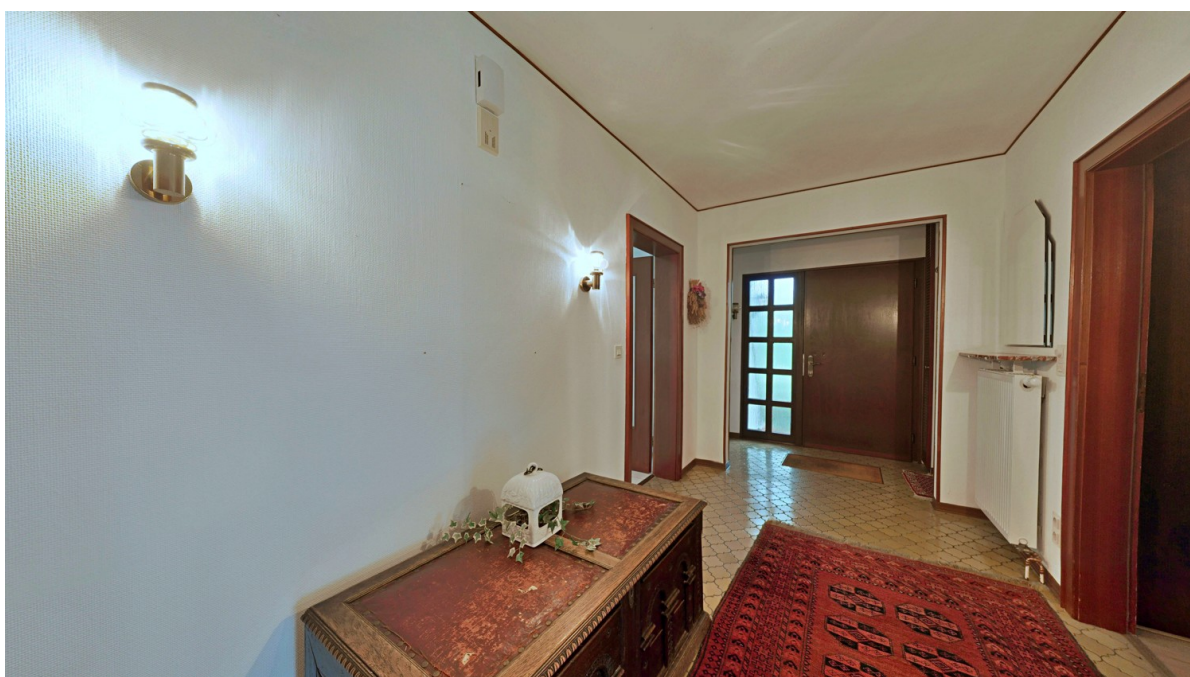
Objektnummer: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Die Immobilie



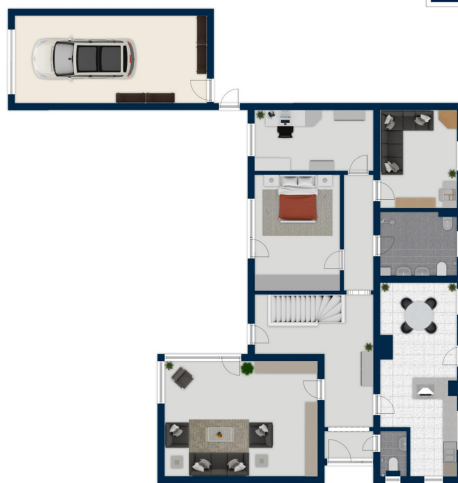
Objektnummer: 25293022 - 27777 Ganderkesee

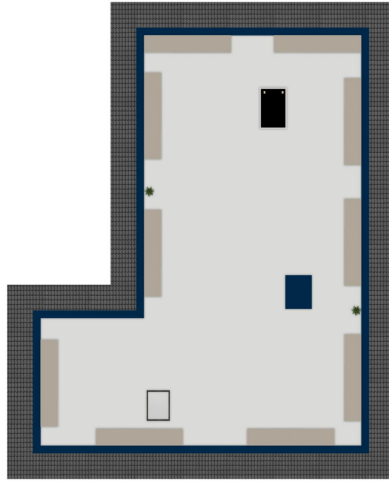
## Die Immobilie



Objektnummer: 25293022 - 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: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 880 m<sup>2</sup> ein großartiges Potenzial für neue Eigentümer, die ihre persönliche Note in das Projekt einbringen möchten. Das freistehende Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1973, befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Bestlage von Ganderkesee mit Blick auf Wiesen und bietet somit eine angenehme familienfreundliche Wohnatmosphäre. Die Wohnfläche verteilt sich auf fünf Zimmer, die ausreichend Raum für eine Familie bieten. Dazu gehört ein geräumiges Wohnzimmer, das durch die große Fensterfront viel Tageslicht erhält und Zugang zur überdachten Terrasse bietet. Von hier aus genießen Sie einen Blick in den Vorgarten, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten offenlässt. Die gut ausgestattete Markeneinbauküche aus dem Jahr 2010 und einem separaten Essbereich bietet ausreichend Platz zum Kochen und für Familienessen. Das Haus verfügt über ein modernisiertes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, das wie die restlichen Wohnräume individuell an moderne Ansprüche angepasst werden kann. Die Immobilie besitzt zudem ein nicht ausgebautes Dachgeschoss, das bei Bedarf Raum für Kreativität lässt. Im Jahr 2017 wurde eine Modernisierung der Heizungsanlage durchgeführt. Eine moderne Öl-Brennwerttherme von Viessmann sorgt seitdem für eine effiziente Zentralheizung und trägt zur Senkung der Energiekosten bei. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der teilunterkellerte Bereich, der nicht nur zusätzliche Lager- und Nutzfläche bietet, sondern auch durch eine rustikale Kellerbar zum geselligen Beisammensein einlädt. Der Keller bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung. Eine Garage mit elektrischem Torantrieb bietet Schutz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder. Dies erhöht den Komfort der Immobilie. Dank ihrer Lage in einer Sackgasse profitieren die Bewohner von Ruhe und geringer Verkehrsbelastung, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die ortsnah aber dennoch zurückgezogen wohnen möchten. Diese Immobilie bietet eine solide Basis für ein gemütliches Zuhause und wartet darauf, von neuen Eigentümern modernisiert und den eigenen Wünschen entsprechend gestaltet zu werden. Der großzügige Garten, die umfangreichen Nutzflächen und die bestehende Infrastruktur schaffen ideale Voraussetzungen dafür, aus diesem Haus ein individuelles Heim mit Wohlgefühlcharakter zu machen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses interessante Angebot näher kennenzulernen und das Potenzial persönlich zu entdecken.

Objektnummer: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Ausstattung und Details

- Öl-Brennwerttherme von Viessmann 2017
- Teilkeller
- Garage mit elektrischem Torantrieb
- Markeneinbauküche 2010
- Sackgassenlage
- nicht ausgebautes Dachgeschoss
- überdachte Terrasse am Wohnzimmer
- Terrasse mit Blick in den Garten
- Kellerbar

Objektnummer: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und kinderfreundlichen Sackgasse in zentrumsnaher Bestlage von Ganderkesee mit Blick auf Wiesen. 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: 25293022 - 27777 Ganderkesee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 162.45 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25293022 - 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)