

Ganderkesee

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Naturgarten in Bestlage von Ganderkesee

*CODE DU BIEN: 25293041**www.von-poll.com*

PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.081 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee**

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25293041   |
| Surface habitable     | ca. 105 m² |
| Pièces                | 4          |
| Salles de bains       | 1          |
| Année de construction | 1996       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 379.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2019                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine                                                  |

CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 88.25 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1996                                        |



CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

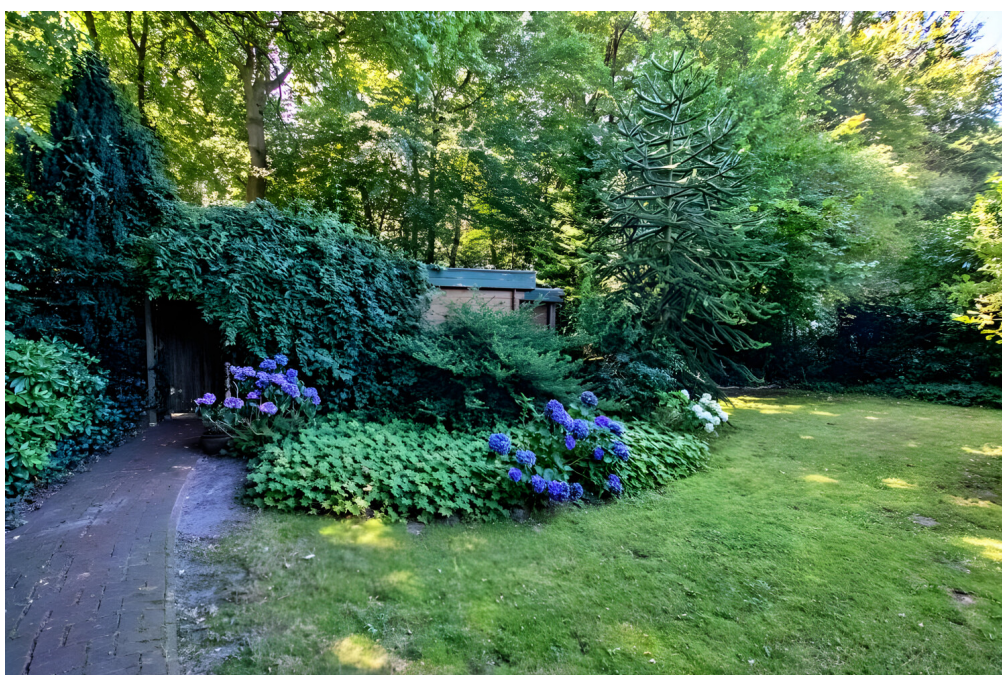
## La propriété





CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee**

## Une première impression

Herzlich Willkommen in diesem gepflegten Einfamilienhaus, das auf einem großzügigen, parkähnlichen Grundstück von ca. 1.081 m<sup>2</sup> gelegen ist und Familien wie Paaren ein angenehmes Wohnambiente in ruhiger Umgebung bietet. Die Immobilie wurde im Jahr 1996 erbaut und präsentiert sich dank regelmäßiger Instandhaltung und einer Modernisierung aus 2019, bei der insbesondere die Gas-Zentralheizung erneuert wurde, in einem guten Zustand.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> verteilt sich sinnvoll auf vier helle Zimmer. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich, der vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus genießen Sie den Blick in den Garten und haben direkten Zugang zu den Terrassen. Die Einbauküche ist bereits im Preis inbegriffen und zeichnet sich durch ihre zeitlose Gestaltung und viel Stauraum aus.

Das Objekt verfügt über insgesamt vier separat zugängliche Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein teilausgebauter Dachboden erweitert das Platzangebot und steht als Stau- bzw. Wohnraum zur Verfügung oder kann je nach Bedarf weiter ausgebaut werden.

Das Tageslichtbadezimmer ist mit Marmor gestaltet und mit einer Badewanne sowie separater Dusche ausgestattet. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine moderne Fußbodenheizung, die in mehreren Bereichen für wohlige Wärme sorgt.

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Garten, der Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein bereithält. Ein Gartenhaus sowie ein praktischer Geräteschuppen bieten Platz für Hobbygärtner oder die Unterbringung von Fahrrädern und Gartengeräten. Für Ihr Fahrzeug steht ein Carport bereit, sodass Ihr Auto stets geschützt steht.

Ein weiteres Plus ist der bereits vorhandene Glasfaseranschluss, der modernes Arbeiten sowie Streaming ohne Einschränkung ermöglicht. Die verkehrsberuhigte Lage des Hauses sorgt für einen ruhigen Alltag, gleichzeitig erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten und soziale Infrastruktur in wenigen Minuten.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint gut durchdachte Raumaufteilung, solide Bauweise und aktuelle technische Ausstattung auf großzügigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für Rückfragen gerne zur

Verfügung.



**CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee**

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Gas-Heizung 2019 erneuert
- Fußbodenheizung EG und im Bad OG
- teilausgebauter Dachboden
- Glasfaseranschluss Internet
- Carport
- Gartenhaus
- Gartengeräteschuppen

**CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**CODE DU BIEN: 25293041 - 27777 Ganderkesee**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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