

Ganderkesee

Außergewöhnliches Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage von Ganderkesee

CODE DU BIEN: 26293038



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230,69 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.795 m²

CODE DU BIEN: 26293038 - 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: 26293038 - 27777 Ganderkesee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26293038
Surface habitable	ca. 230,69 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1966
Place de stationnement	3 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	580.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 116 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	257.94 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

La propriété



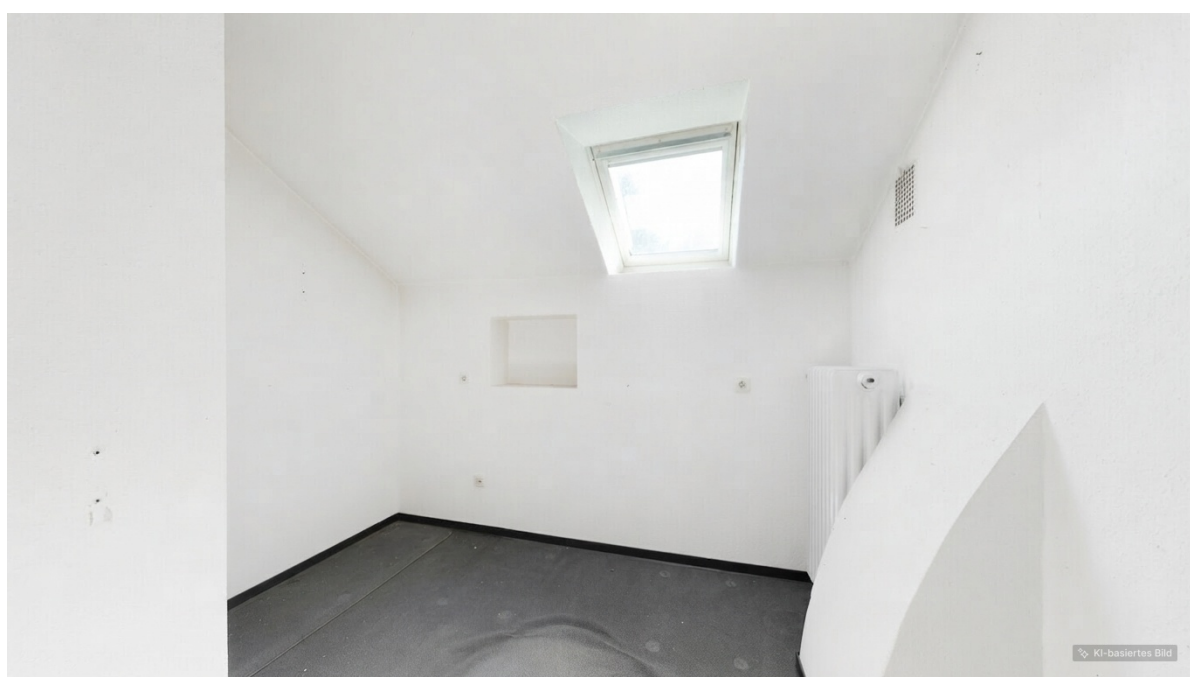
CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

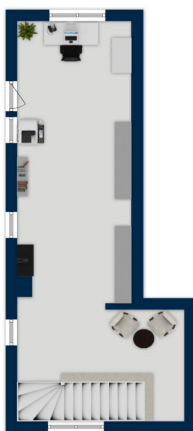
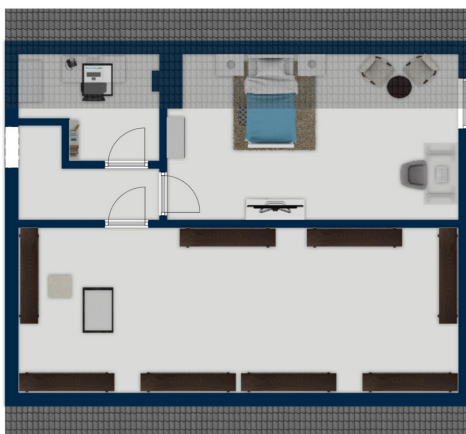
La propriété



CODE DU BIEN: 26293038 - 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: 26293038 - 27777 Ganderkesee

Une première impression

Das Einfamilienhaus bietet auf ca. 230 m² Wohnfläche ein großzügiges und vielseitig nutzbares Raumangebot mit insgesamt acht Zimmern. Das ca. 1.749 m² große, gut eingewachsene Grundstück bietet durch die vorhandene Bepflanzung viel Privatsphäre. Die zurückversetzte Lage des Hauses auf dem Grundstück sorgt zusätzlich für Abstand zur Straße.

Die Lage bietet insbesondere für Familien kurze Wege im Alltag. Schule und Kindergarten sind vom Objekt aus fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich das städtische Schwimmbad sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Entfernung, sodass sich zahlreiche Wege des täglichen Bedarfs zu Fuß erledigen lassen.

Durch die Größe des Hauses und die Aufteilung der vorhandenen Räume ergeben sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Neben der klassischen Nutzung als Einfamilienhaus können einzelne Bereiche beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder zusätzliche Arbeitsräume eingerichtet werden. Das vorhandene Platzangebot bietet darüber hinaus Möglichkeiten für das Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach.

Die versetzten Ebenen gliedern die einzelnen Wohnbereiche und sorgen gleichzeitig für offene Sichtbeziehungen innerhalb des Hauses. Durch die vorhandenen Fensterflächen und die Aufteilung über die verschiedenen Ebenen gelangt viel Tageslicht in die Räume.

Im Erdgeschoss stehen großzügige Wohnbereiche zur Verfügung. Das Wohnzimmer wird durch einen Kamin ergänzt und bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Einrichtungsmöglichkeiten. Der angrenzende Essbereich kann bei Bedarf räumlich separiert werden und ermöglicht damit eine flexible Aufteilung zwischen Wohnen und Essen. Ein Duschbad ergänzt die Räumlichkeiten auf dieser Ebene.

Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und kann auch bei wechselhaftem Wetter genutzt werden. Der vorhandene Außenkamin bietet zusätzliche Möglichkeiten für gemeinsame Abende und zum Grillen im Freien.

Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, die sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum nutzen lassen. Im Obergeschoss befinden sich weitere Schlafräume und Aufenthaltsräume. Ein Schlafzimmer verfügt über ein direkt angeschlossenes Bad en suite. Zusätzlich stehen ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC zur Verfügung.

Weitere Nutzfläche bietet der großzügige Keller. Neben umfangreichen Lagerflächen und Abstellmöglichkeiten steht hier eine große Waschküche zur Verfügung. Weitere Kellerbereiche können für Vorräte, Hobby, Werkstatt oder zusätzliche Abstellflächen genutzt werden. Ergänzt wird das Raumangebot im Keller durch eine traditionelle Kellerbar.

Für Fahrzeuge steht eine großzügige Garagenanlage mit Platz für bis zu sechs Fahrzeuge zur Verfügung. Über der Garage befindet sich eine zusätzliche Bürofläche, die räumlich vom eigentlichen Wohnbereich getrennt genutzt werden kann. Ein geräumiges Gartenhaus schafft zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Außenbereich.

Insgesamt bietet die Immobilie viel Wohnfläche und Nutzfläche, acht flexibel nutzbare Zimmer, umfangreiche Nebenflächen sowie verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Aufteilung. Das große Grundstück, die kurzen Wege zu Schule, Kindergarten, Schwimmbad und Einkaufsmöglichkeiten sowie die zusätzlichen Flächen für Büro, Hobby und Lagerung ergänzen das Platzangebot.

CODE DU BIEN: 26293038 - 27777 Ganderkesee

Détails des commodités

- Ca. 230 m² Wohnfläche
- Ca. 1.749 m² Grundstücksfläche
- Private Wohnlage
- Vielseitiges Raumangebot
- Insgesamt acht Zimmer
- Duschbad im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss
- Separates WC im Obergeschoss
- Schlafzimmer mit Bad en Suite
- Wohnbereich mit Kamin
- Separierbarer Essbereich
- Keller mit ausreichend Lagerfläche
- Traditionelle Kellerbar
- Garage mit Platz für bis zu sechs Fahrzeuge
- Zusätzliche Bürofläche über der Garage
- Geräumiges Gartenhaus

CODE DU BIEN: 26293038 - 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: 26293038 - 27777 Ganderkesee

Plus d'informations

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: 26293038 - 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

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

www.von-poll.com