

Ganderkesee

Seltene Gelegenheit ! Geräumige Wohnung in Ortslage Ganderkesee

CODE DU BIEN: 26293040

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26293040 - 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: 26293040 - 27777 Ganderkesee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26293040
Surface habitable	ca. 120 m ²
Disponible à partir du	01.08.2026
Etage	1
Pièces	4
Salles de bains	1
Année de construction	1993

Prix d'achat	235.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26293040 - 27777 Ganderkesee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	80.20 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26293040 - 27777 Ganderkesee

La propriété



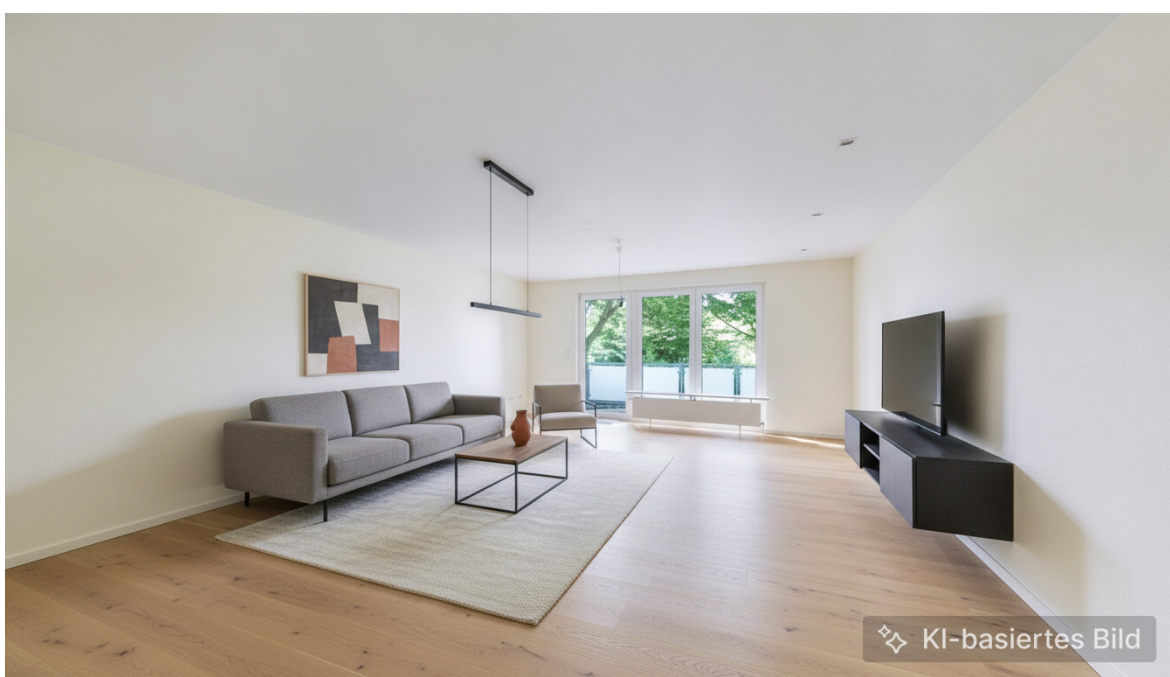
CODE DU BIEN: 26293040 - 27777 Ganderkesee

La propriété



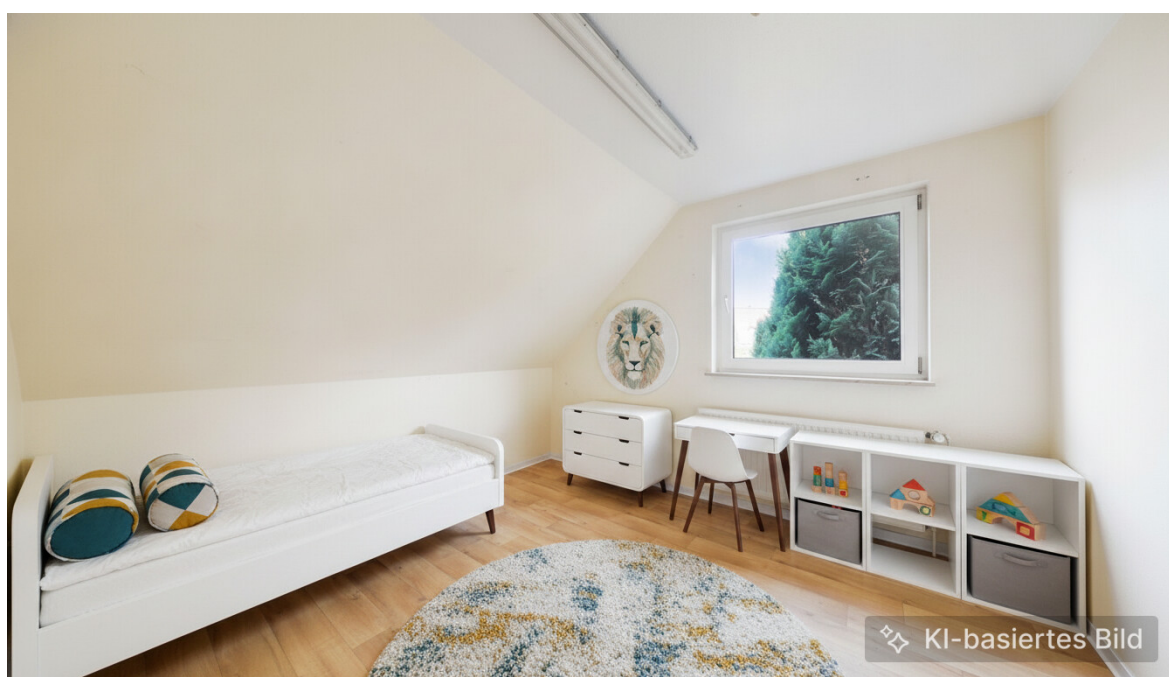
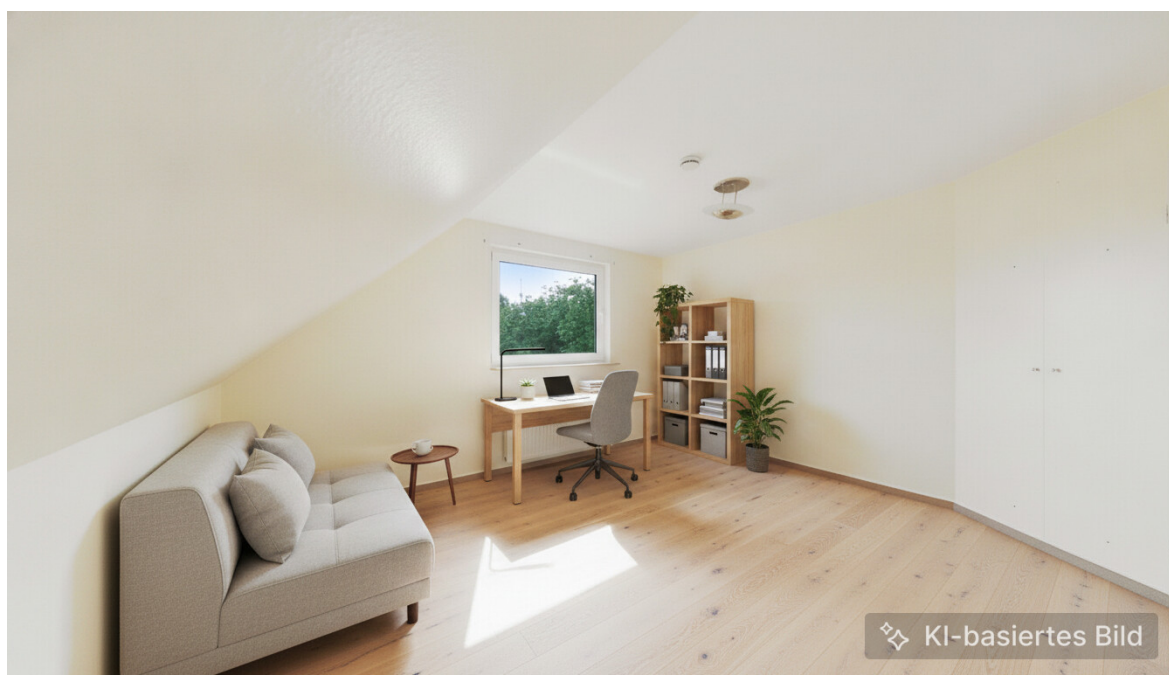
CODE DU BIEN: 26293040 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293040 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293040 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293040 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293040 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293040 - 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: 26293040 - 27777 Ganderkesee

Une première impression

Wir präsentieren Ihnen eine seltene Gelegenheit im Ortskern von Ganderkesee. Diese Etagenwohnung im Obergeschoss empfängt Sie nicht wie eine klassische Wohnung im Mehrparteienhaus, sondern mit einer spürbar privaten Adresse, da sie über einen separaten Eingang verfügt.

Rund 120 m² Wohnfläche, vier Zimmer und die direkte Ortslage und somit alles fußläufig erreichbar verbinden sich hier zu einer seltenen Gelegenheit. Das Zweifamilienhaus stammt aus dem Jahr 1993, die Gas-Heizung wurde 2018 erneuert. Entsprechend ruhig und selbstverständlich wirkt der Auftritt: gepflegt, erwachsen, ohne Übergangslösung.

Der Wohnbereich bildet den natürlichen Mittelpunkt des Alltags. Hier ist Platz für Essen, Ankommen und lange Abende, ohne dass die Wohnung an Übersicht verliert. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich als verlässlicher Begleiter in den täglichen Rhythmus ein.

Vier Zimmer geben der Wohnung eine angenehme Großzügigkeit: Rückzug, Arbeiten, Gäste oder ein ruhiges Schlafzimmer finden jeweils ihren eigenen Platz. Dabei bleibt alles auf einer Ebene, mit kurzen Wegen und einem Wohngefühl, das sich leicht erschließt.

Der Balkon erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten auf sehr angenehme Weise. Die manuelle Markise der Marke Weinor spendet Schatten, wenn die Sonne höher steht, und macht den Platz im Freien zu einem geschützten Bereich für Kaffee am Morgen oder ein spätes Abendessen.

Das Bad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und deckt damit beides ab: den schnellen Start in den Tag und den langsameren Moment danach. Ein Dachboden ergänzt die Wohnung um wertvollen Stauraum, ohne dass die Wohnräume selbst überladen werden müssen.

Auch die Ausstattung bleibt angenehm zeitgemäß. Der Glasfaseranschluss bringt die digitale Infrastruktur auf einen Stand, der im Alltag spürbar ist. Ein Stellplatz gehört ebenfalls dazu und macht die zentrale Lage noch komfortabler. Die Wohnung ist sofort bezugsfähig und vermittelt genau diesen Eindruck: nicht vorbereitet für irgendwann, sondern bereit für den nächsten Schritt. Hier trifft eine gewachsene Adresse auf solide Technik und eine Größe, die im Ort nur selten in dieser Form zu finden ist.

CODE DU BIEN: 26293040 - 27777 Ganderkesee

Détails des commodités

- eigener Hauseingang
- Einbauküche
- Stellplatz
- Gas-Heizung von 2018
- Bad mit Dusche und Badewanne
- manuelle Markise der Marke Weinor
- Dachboden
- Glasfaseranschluss
- sofort bezugsfähig

CODE DU BIEN: 26293040 - 27777 Ganderkesee

Tout sur l'emplacement

Ganderkesee präsentiert sich als eine wirtschaftlich stabile und familienfreundliche Gemeinde im Landkreis Oldenburg, die mit ihrer ausgewogenen demografischen Struktur und einer lebendigen Gemeinschaft überzeugt. Die Gemeinde bietet eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl den Alltag als auch die Zukunftsperspektiven junger Familien optimal unterstützt. Die Nähe zu den Wirtschaftsmetropolen Oldenburg und Bremen ergänzt das attraktive Gesamtbild durch kurze Pendelwege und eine solide Versorgung im Bildungs- und Gesundheitswesen.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag von Familien bereichern und erleichtern. Für die jüngsten Bewohner sind die Grundschule Lange Straße nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, während der Kindergarten „Kleine Wolke“ in acht Minuten erreichbar ist – beides fußläufig und bequem erreichbar. Weiterführende Schulen wie die Oberschule und das Gymnasium Ganderkesee sind in einem angenehmen Spaziergang von etwa 14 bis 15 Minuten erreichbar, was den Kindern und Jugendlichen kurze Wege und eine stressfreie Schulzeit ermöglicht. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, darunter Allgemein- und HNO-Ärzte, sowie einer Apotheke in nur fünf bis sieben Minuten zu Fuß gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Supermärkte wie Lidl, Kornkraft und Famila Verbrauchermarkt in einem Radius von zwei bis acht Minuten zu Fuß zur Verfügung, die das Einkaufen unkompliziert und zeitsparend gestalten. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés und Bars, die Raum für entspannte Familienmomente bieten, sowie das Kulturhaus Müller, das mit vielfältigen Veranstaltungen für anregende Freizeitgestaltung sorgt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle Post/Famila in sieben Minuten Fußweg gesichert, was flexible Mobilität für alle Familienmitglieder garantiert.

Dieses harmonische Zusammenspiel aus sicherer Infrastruktur, umfassender Versorgung und einer lebendigen Gemeinschaft macht Ganderkesee zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich aktive Lebensweise legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.

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: 26293040 - 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: 26293040 - 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