

Ganderkesee

Toplage in Ganderkesee! Wohnen und Arbeiten vereint - Architektenbungalow mit Wintergarten

CODE DU BIEN: 26293042

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 761 m²

CODE DU BIEN: 26293042 - 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: 26293042 - 27777 Ganderkesee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26293042
Surface habitable	ca. 198 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage, 3 x Autre

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 162 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26293042 - 27777 Ganderkesee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.03.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	172.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La propriété



CODE DU BIEN: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La propriété



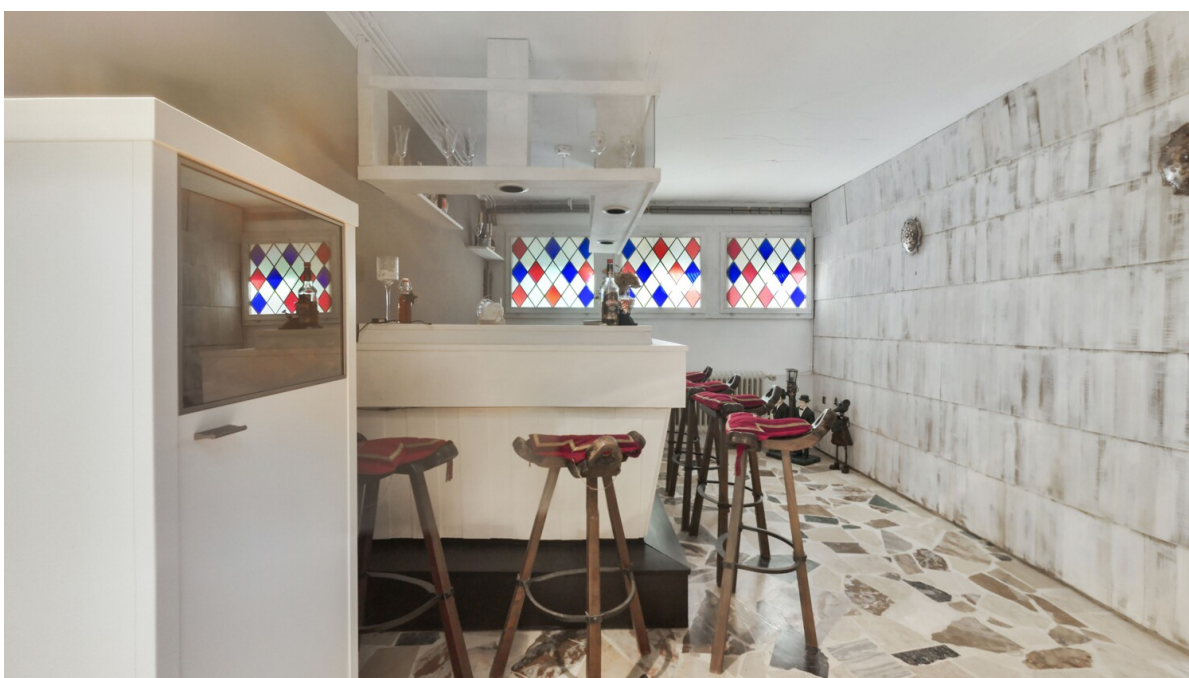
CODE DU BIEN: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La propriété



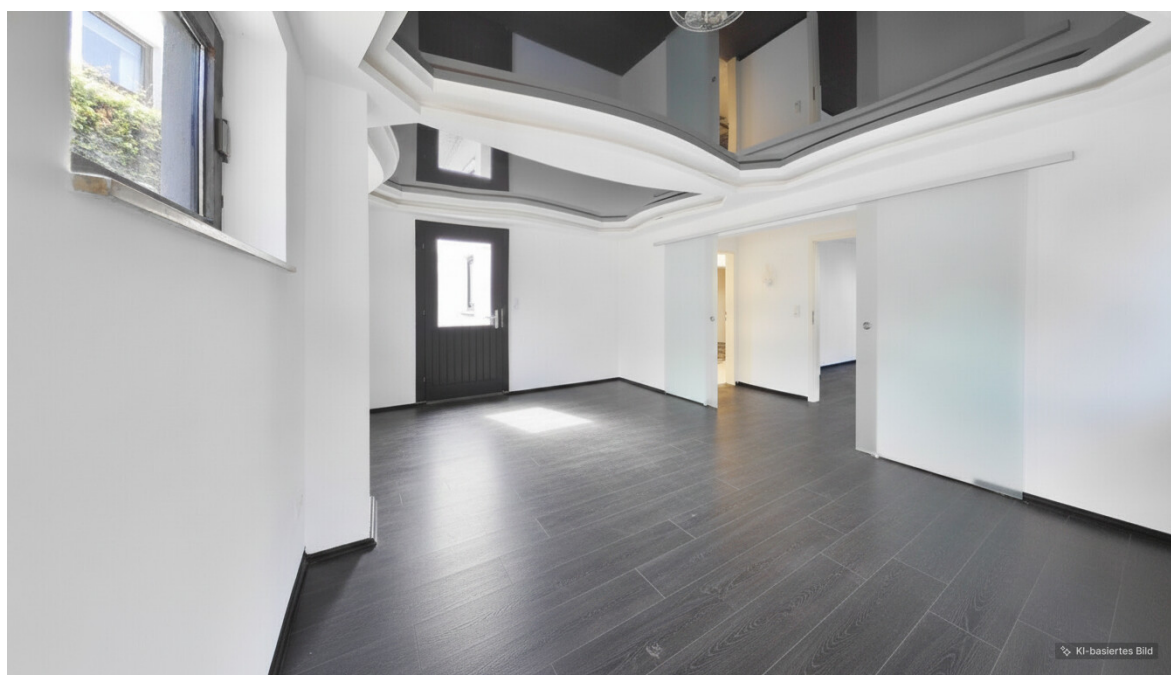
CODE DU BIEN: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La propriété



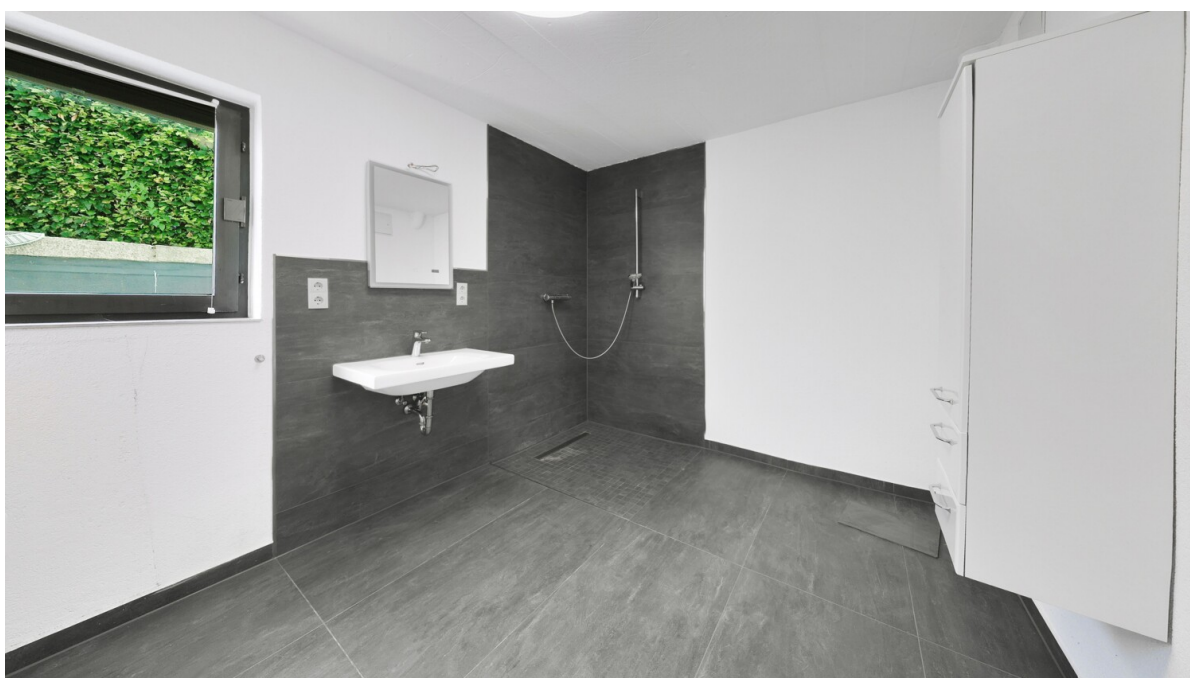
CODE DU BIEN: 26293042 - 27777 Ganderkesee

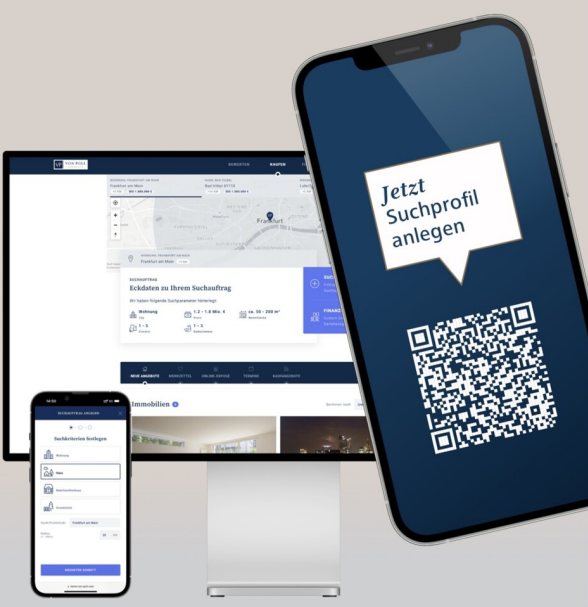
La propriété



CODE DU BIEN: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La propriété





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26293042 - 27777 Ganderkesee

Plans d'étage



Berechnung: 100 m²



Berechnung: 100 m²

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: 26293042 - 27777 Ganderkesee

Une première impression

Dieser repräsentative Bungalow bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 198 m² modernes Wohnen in zentraler, dennoch angenehm ruhiger Seitenstraße im Ortskern. Das Haus wurde 1972 errichtet und im Jahr 2021 umfassend modernisiert, wobei auf eine gehobene Ausstattungsqualität besonderer Wert gelegt wurde.

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 761 m² und umfasst eine gepflegte Außenanlage mit gepflasterter Einfahrt, Sichtschutz Zäunen, einem angelegten Gartenbereich sowie drei Stellplätzen und einer Garage.

Für entspannte Stunden im Freien steht ein Jacuzzi Outdoor Pool zur Verfügung. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein heller Wohnbereich mit modern gestalteter Spanndecke mit Spiegeleffekt, der für ein besonderes Raumgefühl sorgt. Im offenen Essbereich überzeugt die Raumhöhe mit großzügigen Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen und einen weiten Blick ins Grüne bieten.

Die hochwertige offene Einbauküche aus dem Jahr 2019 ist harmonisch integriert und besticht durch zeitgemäße Ausstattung und direkten Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten. Der große Wintergarten lässt sich sowohl beleuchten als auch beschatten und dient als erweiterter Wohnbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie stufenlos in den geschützten Gartenbereich mit Terrasse – ein Ort zum Verweilen und Genießen. Die vier Zimmer bieten ausreichend Platz für Familie und Gäste.

Im Erdgeschoss befindet sich ein hochwertiges Marmorbade mit Badewanne und Dusche und sorgt für Komfort im Alltag. Ein echtes Highlight ist die Kellerbar, die über eine Wendeltreppe direkt aus dem Wohnzimmer erreichbar ist. Diese bietet Platz für gesellige Abende im privaten Rahmen.

Die Zimmer präsentieren sich großzügig und freundlich, mit mehreren Fenstern sowie liebevoll gestalteter Wandgestaltung. Weitere Räume im Haus zeichnen sich durch moderne Böden, angenehme Helligkeit und eine großzügige Grundrissgestaltung aus.

Die Zentralheizung sorgt für gleichmäßige Wärme im gesamten Haus. Eine Garage sowie drei weitere Stellplätze bieten Komfort bei der Fahrzeugunterbringung.

Das Untergeschoss ist auch über einen separaten Seiteneingang begehbar und verfügt über ca. 100 m² Fläche. Hier befinden sich zwei Behandlungsräume, ein Empfangsbereich sowie ein weiteres WC/Duschbad. Die Fläche ist als Physiopraxis genehmigt, sodass wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich ist.

Alternativ können andere Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. eine Umwandlung zu zusätzlichem Wohnraum, geprüft werden.

Diese Immobilie überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, das große Platzangebot und die hochwertige Ausstattung. Die Kombination aus ruhiger Lage im Ortskern und optimaler Raumaufteilung ermöglicht es, Familie, Beruf und Freizeit ideal miteinander zu vereinen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den besonderen Vorzügen dieses Objektes begeistern.

CODE DU BIEN: 26293042 - 27777 Ganderkesee

Détails des commodités

- hochwertige offene Einbauküche 2019
 - Spanndecken mit Spiegeleffekt im Wohnbereich
 - großer Wintergarten mit Beleuchtung und Beschattung
 - Marmorbad mit Badewanne & Dusche
 - Jacuzzi Outdoor Pool
 - Garage und 3 Stellplätze
 - Kellerbar
- Untergeschoss mit separatem Seiteneingang:
- 2 Behandlungsräume, Empfang u. WC/Duschbad ca. 100 m²

CODE DU BIEN: 26293042 - 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: 26293042 - 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: 26293042 - 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