

Ganderkesee

# Bungalow in zentraler Lage von Ganderkesee

???????? ??: 25293053

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??: 279.000 EUR • ??: ca. 102 m<sup>2</sup> • ??: 4 • ??: 619 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25293053 - 27777 Ganderkesee

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25293053 - 27777 Ganderkesee

?? ??? ??????

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| ???????? ????????? | 25293053            |
| ???????????        | ca. 102 m²          |
| ????? ??????       | ???????????????     |
| ????????           | 4                   |
| ????????           | 1                   |
| ???? ????????????  | 1976                |
| ????? ???????????? | 2 x ????????????    |
|                    | ????? ????????????, |
|                    | 1 x ???????         |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| ???? ??????          | 279.000 EUR           |
| ?????                | ???????????           |
|                      | ???????????????       |
| ???????????          | Käuferprovision       |
|                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                      | MwSt.) des            |
|                      | beurkundeten          |
|                      | Kaufpreises           |
| ???? ??????????????  | 2009                  |
| ????????             | ???????               |
| ?????????????        |                       |
| ???????????????????? | ca. 22 m²             |
| ?????                |                       |
| ??????               | ????????, WC          |
|                      | ?????????????         |
|                      | ?????????????????     |
|                      | ????????              |

??????? ???????? : 25293053 - 27777 Ganderkesee

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????? ???????<br>???????????                                               | 226.51 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 04.10.2035           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | G              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1976           |

??????? ???????? : 25293053 - 27777 Ganderkesee

?? ????????



??????? ???????? : 25293053 - 27777 Ganderkesee

?? ????????



??????? ???????? : 25293053 - 27777 Ganderkesee

?? ????????



??????? ???????? : 25293053 - 27777 Ganderkesee

?? ????????



??????? ???????? : 25293053 - 27777 Ganderkesee

?? ????????



??????? ?????????: 25293053 - 27777 Ganderkesee

?? ????????



??????? ?????????: 25293053 - 27777 Ganderkesee

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein gemütlicher Bungalow in äußerst zentraler Lage von Ganderkesee.

Die Immobilie wurde mittig auf einem ca. 619 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet eine Wohnfläche von rund 102 m<sup>2</sup>. Zum Haus gehört zudem eine Garage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug heutiger Größe bietet.

Der Grundriss ist funktional und überzeugt durch kurze Wege. Vom Flur aus erschließen sich sämtliche Räume des Hauses. Neben einem großzügigen Wohnzimmer mit ca. 25 m<sup>2</sup> stehen Ihnen drei weitere individuell nutzbare Zimmer, eine Küche, ein modernisiertes Hauptbadezimmer sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Das nicht ausgebaute Obergeschoss ist über eine Treppe im Flur erreichbar und eignet sich ideal als zusätzliche Abstell- bzw. Lagerfläche.

Das Wohnzimmer ist durch eine Glastür mit der Terrasse verbunden, die sich ruhig im hinteren Teil des Gartens befindet. Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, inklusive Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank und ausreichend Stauraum. Die drei Schlafzimmer sind mit einem anthrazitfarbenen Teppichboden versehen. An den meisten Fenstern befinden sich Rollläden, teilweise auch mit elektrischer Bedienung.

Besonders hervorzuheben ist das sanierte Tageslichtbad. Dieses verfügt über eine bodentiefe Dusche, moderne Mosaik- und anthrazitfarbene Fliesen, einen Handtuchheizkörper sowie eine Fußbodenerwärmung über den Rücklauf der Gasheizung. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

??????? ?????????: 25293053 - 27777 Ganderkesee

???????????????? ???? ?????????

- Baujahr 1976
- Wohnfläche ca. 102m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße ca. 619m<sup>2</sup>
- Garage
- Teppichböden und Vinylböden
- Bodentiefe Dusche
- Badezimmer mit Fenster
- Überdachte Terrasse in Ostausrichtung
- Sehr großer Dachboden
- Rollläden manuell und elektrisch
- 3-Adrige Elektrik

??????? ?????????: 25293053 - 27777 Ganderkesee

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25293053 - 27777 Ganderkesee

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 226.51 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 25293053 - 27777 Ganderkesee

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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