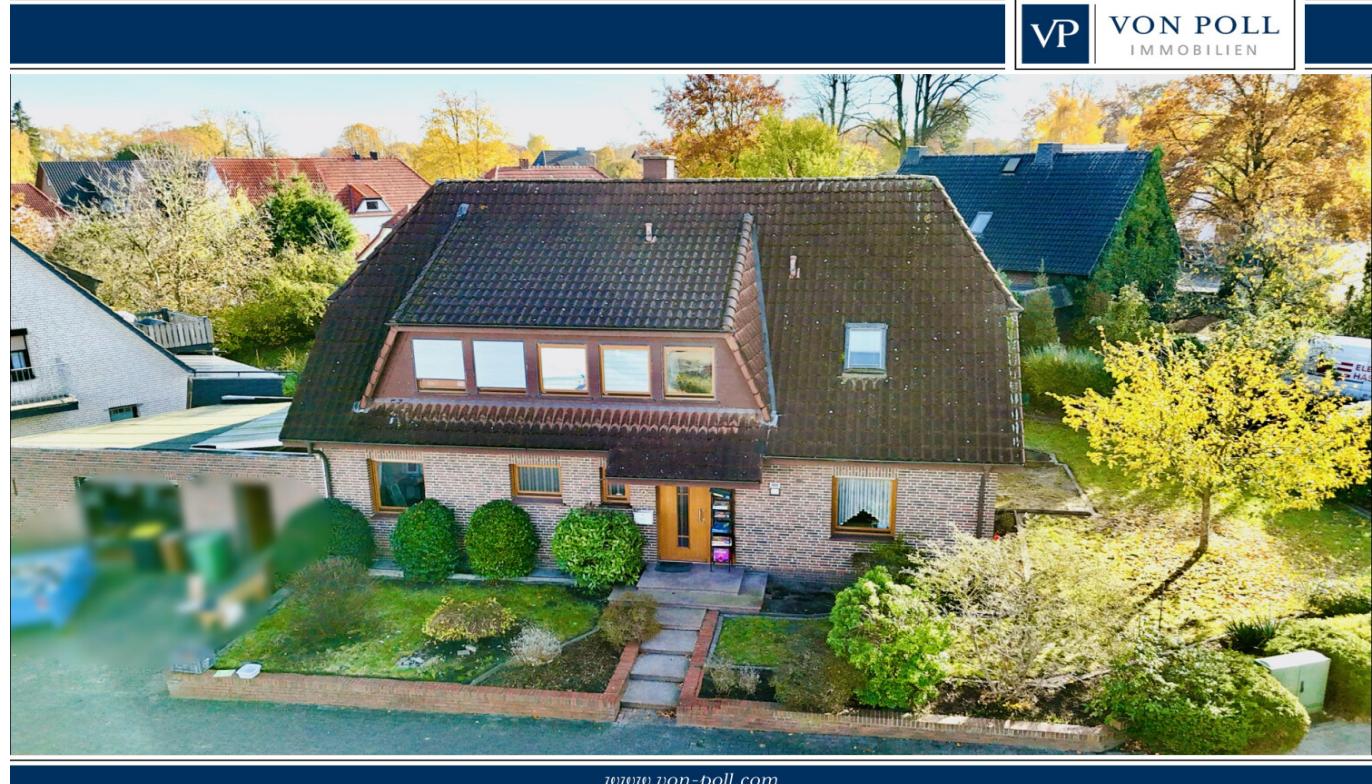


Ganderkesee

## Großzügiges Ein- Zweifamilienhaus in Bookholzberg

????????? ??????????: 25293058



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

????? ??????: 370.000 EUR • ??????????: ca. 206 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 657 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

## ?? ??? ????

???????? ?????:	25293058
???????????	ca. 206 m <sup>2</sup>
????? ?????:	????????????? ?????:
?????????	8
???????????	2
????? ????????????	1973
????? ????????????	2 x ???????????? ????? ????????????, 1 x ???????

????? ????????	370.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	1997
?????????	???????
???????????????????	ca. 107 m <sup>2</sup>
??????	???????, WC ???????????, ????, ???????????????, ???????

???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

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

???????????	????????? ??????????
???????????	
???? ????????????	??????
???????????????	23.11.2035
???????????????????	
?????? ???	
???? ????????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	206.42 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
?????? ????????????????	1973
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

?? ???????



???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

?? ???????



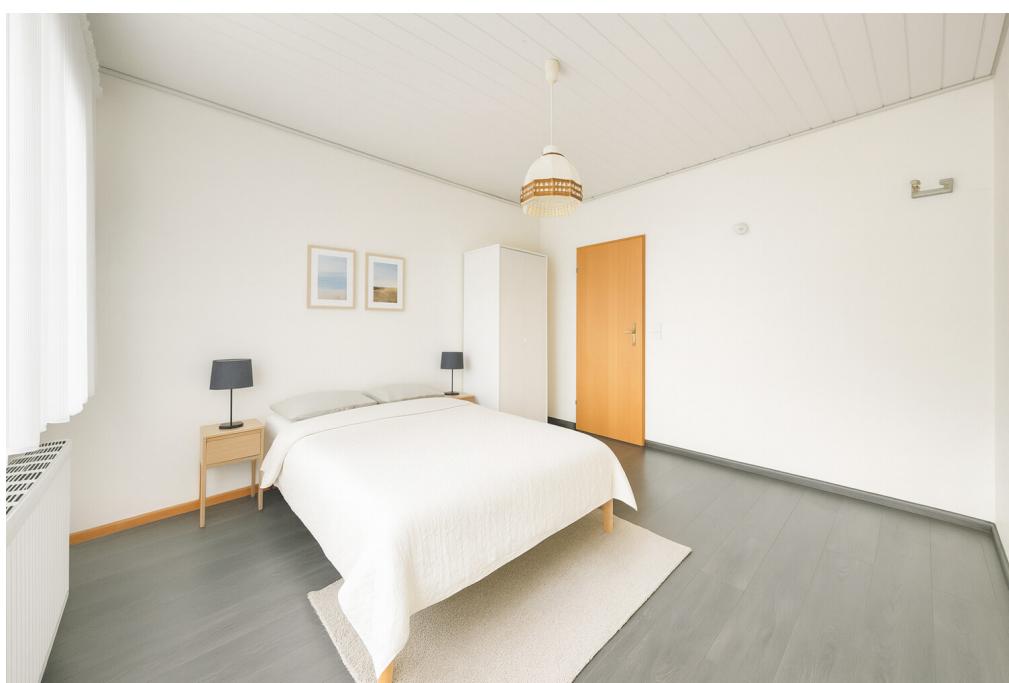
???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

?? ???????



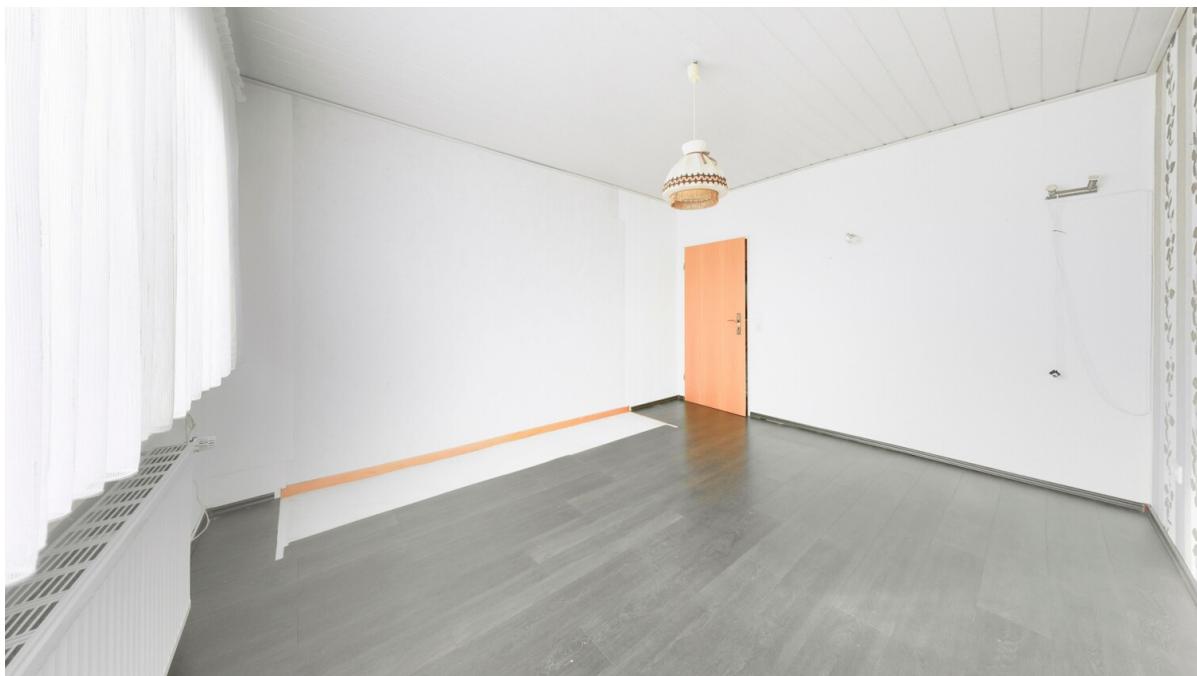
???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

?? ???????



???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

?? ???????



???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

?? ???????



???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

??????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





???? ? ??????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ?????, ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

## ??? ????

Das 1973 errichtete, großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 209 m<sup>2</sup> insgesamt acht Zimmer und damit viel Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe. Das Eigentumsgrundstück umfasst ca. 657 m<sup>2</sup> und verfügt über einen Garten, ein Gartenhäuschen sowie einen überdachten Terrassenbereich mit Wintergartencharakter, der als geschützter Aufenthaltsort im Freien genutzt werden kann.

Im Jahr 1995 wurde das Gebäude durch eine Aufstockung deutlich erweitert. Die heutige Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht komfortables Wohnen für verschiedene Nutzungsmodelle.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein großzügiger Wohnbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer, Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer die flexibel genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC.

Das ausgebauten Obergeschoss bietet weitere Wohnräume, die sich beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Außerdem befindet sich hier eine weitere Küche, sodass sich eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten grundsätzlich anbietet. Ein zusätzliches Badezimmer auf dieser Ebene sorgt für Komfort und kurze Wege.

Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als einfach zu bezeichnen. Wichtige Modernisierungen wurden jedoch bereits vorgenommen. So trägt insbesondere der Ausbau des Obergeschosses ebenso wie die Zentralheizung mit Speichereinheit zu einem funktionalen Wohnkomfort bei. Die verbauten, überwiegend doppelt verglasten Fenster verbessern den Wärmeschutz.

Zusätzlich zur Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss steht Ihnen ein Vollkeller zur Verfügung, der viel Stauraum bietet und vielseitig genutzt werden kann – etwa als Hobbyraum, Vorratskeller oder Werkstatt. Eine direkt am Haus gelegene Garage schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen und rundet das Platzangebot ab. Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Fläche für Freizeitaktivitäten, Spielmöglichkeiten für Kinder oder die Umsetzung individueller Gartengestaltung.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Nutzung des Raumangebots. Durch zwei Küchen sowie Bäder auf beiden Ebenen ergeben sich verschiedene Optionen.

???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

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

- Baujahr 1973
- Aufgestockt 1995
- Wohnfläche ca. 209m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 657m<sup>2</sup>
- Vollunterkellert
- Garage
- Überdachte Terrasse
- Gartenhäuschen
- Doppelverglasung
- Zentralheizung mit Speicher
- Gäste Wc
- Badezimmer im EG u. OG
- Rollläden
- Küche im EG u. OG

???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

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

Ganderkesee Ortsteil Bookholzberg besticht durch eine ausgewogene Altersstruktur und stabile, moderat wachsende Bevölkerung, die eine nachhaltige Wohnraumnachfrage schafft. Die Stadt bietet eine familienfreundliche Atmosphäre und solide Infrastruktur in Gesundheit, Bildung und Mobilität. Die gute Anbindung an Oldenburg und Bremen garantiert ein sicheres und komfortables Leben in ruhiger, lebendiger Umgebung.

Familien finden hier ein harmonisches Umfeld mit vielen Spielplätzen in Gehweite. Kindertagesstätten wie „Sonneninsel“ und der St. Bernhard Kindergarten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Grundschule Bookholzberg mit Förderklassen liegt etwa 14 Minuten zu Fuß entfernt, weiterführende Schulen sind gut erreichbar.

Gesundheitliche Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken (z. B. Apotheke Bookholzberg in 11 Minuten zu Fuß) und Fachkliniken in der Nähe gewährleistet. Freizeitangebote wie Sportanlagen und das Dietrich Bonhoeffer Gemeindehaus fördern Gemeinschaft. Restaurants und Cafés in Laufnähe laden zum Genuss ein. Die Bushaltestellen „Vollersweg“ (2 Minuten) und der Bahnhof Bookholzberg (7 Minuten) sichern eine bequeme Mobilität.

Diese Lage vereint Sicherheit, Bildung und Freizeit ideal – ein perfektes Zuhause, in dem Familien Geborgenheit und Lebensqualität auf hohem Niveau genießen können.

???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 206.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25293058 - 27777 Ganderkesee

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

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

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

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

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

---

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