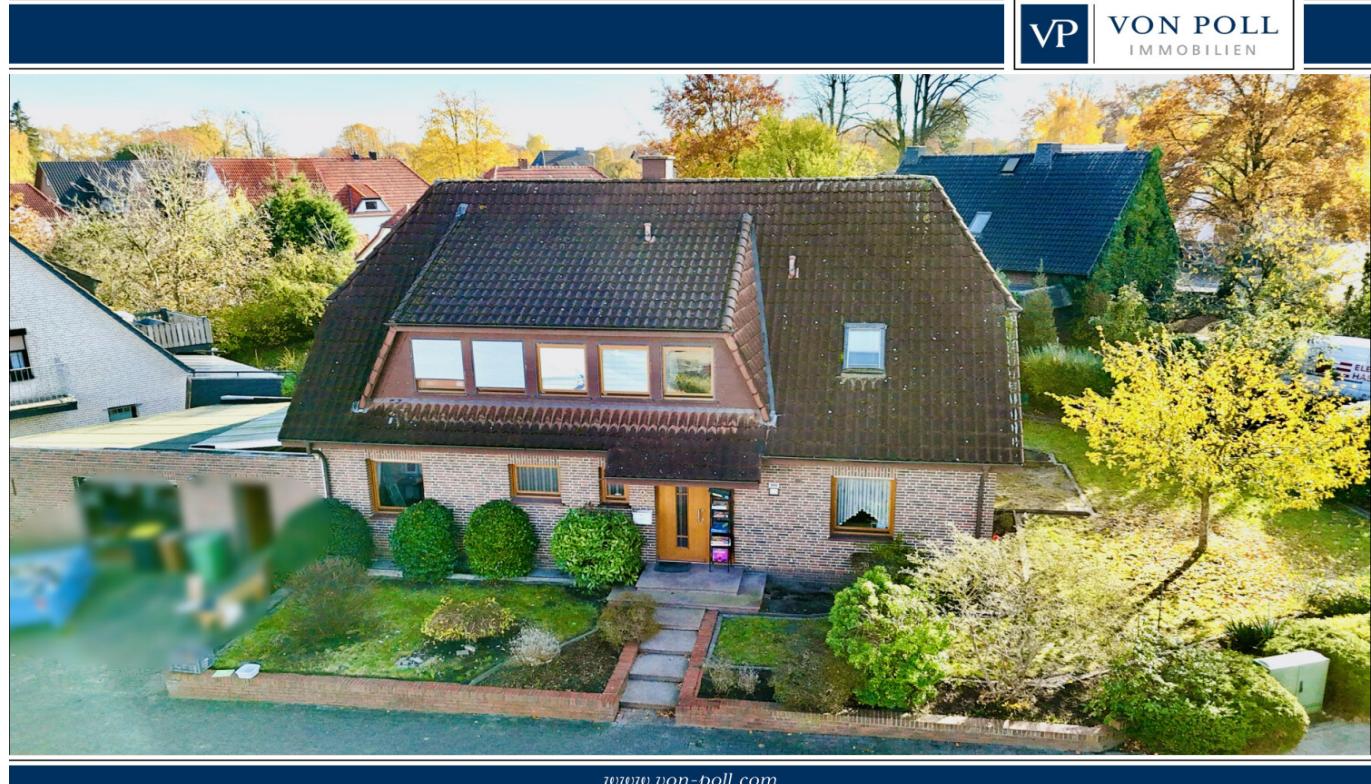


Ganderkesee

Großzügiges Ein- Zweifamilienhaus in Bookholzberg

Codice oggetto: 25293058



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 370.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 657 m²

Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25293058	Prezzo d'acquisto	370.000 EUR
Superficie netta	ca. 206 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	1997
Bagni	2	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1973	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Superficie linda	ca. 107 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	206.42 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	23.11.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



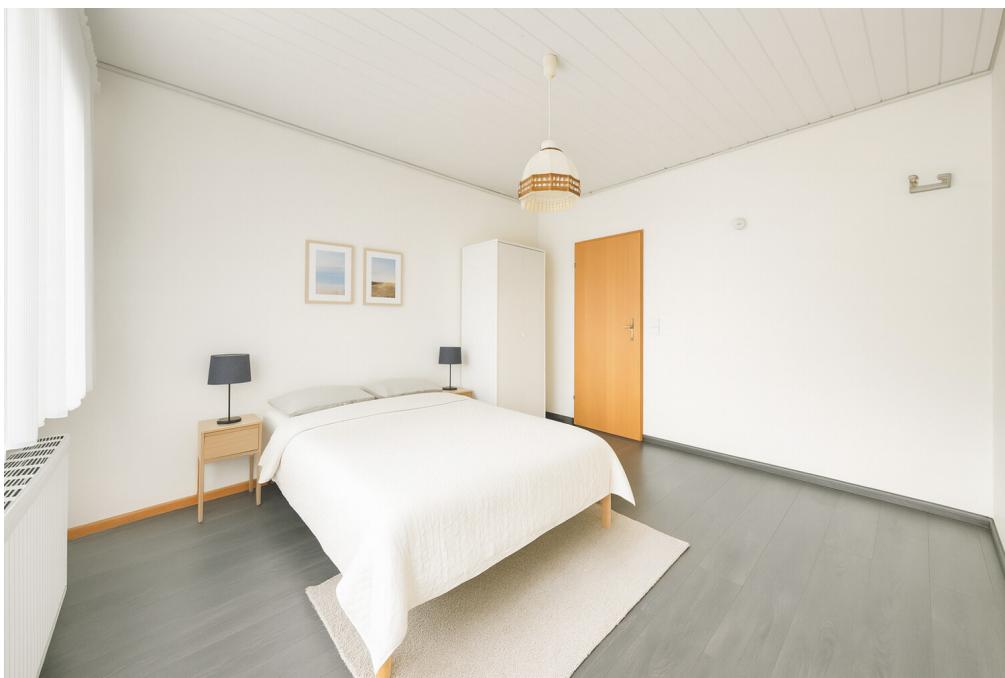
Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



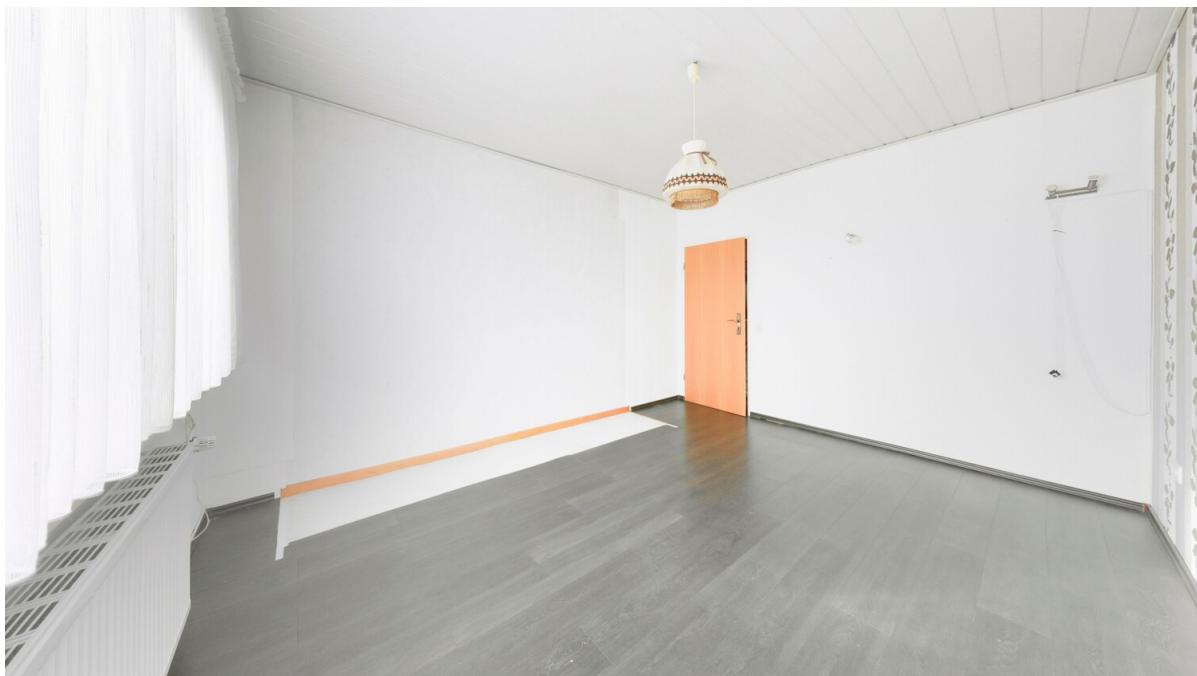
Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

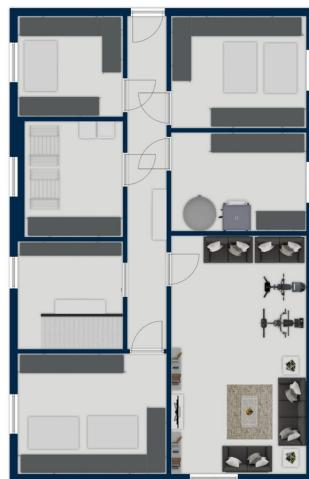
La proprietà



Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

Planimetrie

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

Una prima impressione

Das 1973 errichtete, großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 209 m² insgesamt acht Zimmer und damit viel Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe. Das Eigentumsgrundstück umfasst ca. 657 m² 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 ausgebaupte 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.

Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

Dettagli dei servizi

- Baujahr 1973
- Aufgestockt 1995
- Wohnfläche ca. 209m²
- Grundstück ca. 657m²
- Vollunterkellert
- Garage
- Überdachte Terrasse
- Gartenhäuschen
- Doppelverglasung
- Zentralheizung mit Speicher
- Gäste Wc
- Badezimmer im EG u. OG
- Rollläden
- Küche im EG u. OG

Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 206.42 kwh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25293058 - 27777 Ganderkesee

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com