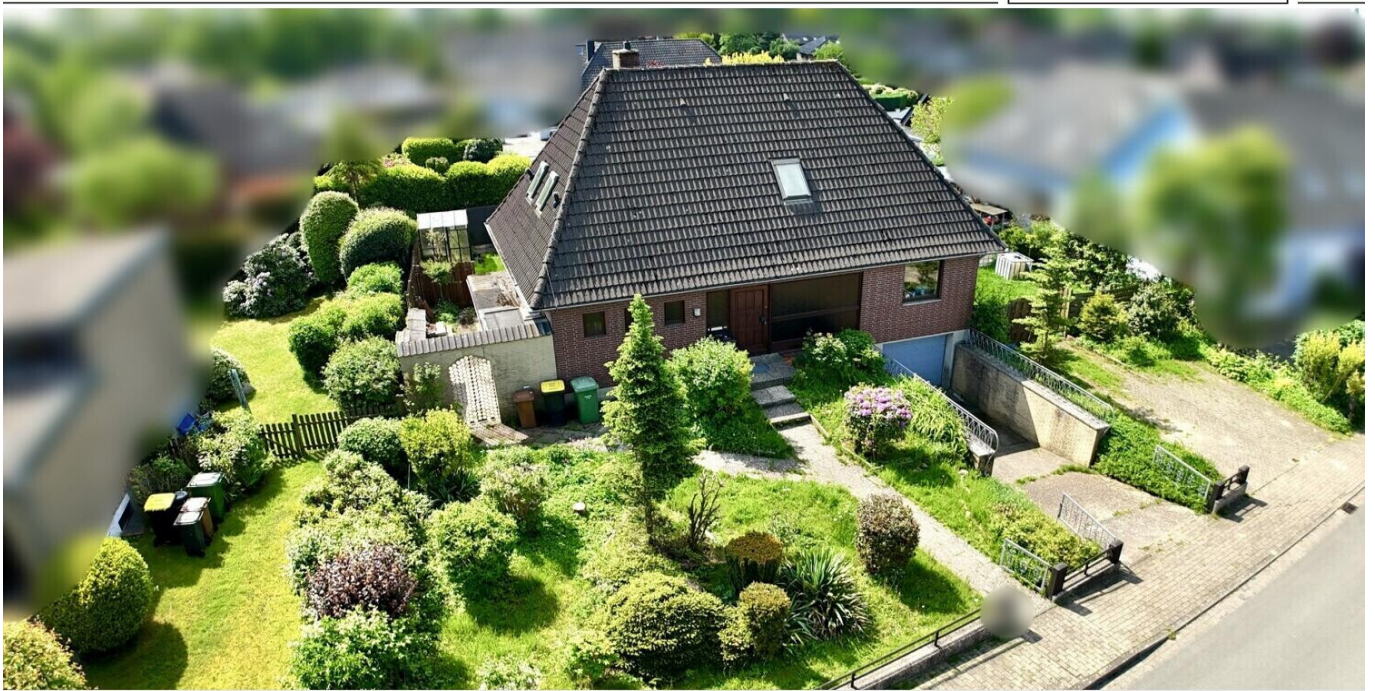


Ganderkesee

# Einfamilienhaus mit Tiefgarage in Ganderkesee

*Codice oggetto: 26293927*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126,62 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 684 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26293927 - 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: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26293927
Superficie netta	ca. 126,62 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2006
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 106 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>205.65 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>28.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1972</b>

Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## Planimetrie





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: 26293927 - 27777 Ganderkesee**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 bietet auf ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das ca. 684 m<sup>2</sup> große Grundstück ergänzt das Wohnangebot durch einen angenehmen Außenbereich mit Terrasse und Garten.

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei gut nutzbare Schlafzimmer. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die vorhandene Einbauküche fügt sich funktional in das Raumkonzept ein und bietet kurze Wege im Alltag. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Im Obergeschoss befindet sich das Hauptbadezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Zusätzlich steht im Keller eine weitere Dusche zur Verfügung, wodurch sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben der Waschküche weitere praktische Nutzflächen. Ein separater Seiteneingang ermöglicht einen direkten Zugang zum Kellerbereich und erhöht den Komfort im täglichen Gebrauch.

Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung mit Speicher. Manuelle Rollläden sind ebenfalls vorhanden. Eine Tiefgarage bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug und rundet das Gesamtangebot ab.

Der Außenbereich überzeugt durch das großzügige Grundstück mit Garten und Terrasse. Hier stehen verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung sowie ausreichend Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes Einfamilienhaus mit solider Ausstattung, praktischer Raumaufteilung und attraktivem Platzangebot für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.

**Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee**

## **Dettagli dei servizi**

- **Baujahr 1972**
- **Grundstück ca. 684 m<sup>2</sup>**
- **Wohnfläche ca. 126 m<sup>2</sup>**
- **Unterkellert**
- **Tiefgarage**
- **Gäste-WC**
- **Badewannenbad im OG**
- **Waschküche im Keller mit Dusche**
- **Seiteneingang zum Keller**
- **Manuelle Rollläden**
- **Terrasse**
- **Einbauküche**
- **Zentralheizung mit Speicher**

**Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26293927 - 27777 Ganderkesee**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26293927 - 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](mailto:ganderkesee@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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