

Ganderkesee

## Seltene Gelegenheit ! Geräumige Wohnung in Ortslage Ganderkesee

*Codice oggetto: 26293040*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 235.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26293040 - 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: 26293040 - 27777 Ganderkesee**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26293040               |
| Superficie netta    | ca. 120 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | 01.08.2026             |
| Piano               | 1                      |
| Vani                | 4                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1993                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 235.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

Codice oggetto: 26293040 - 27777 Ganderkesee

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                    | Consumo finale di energia                             | 80.20 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.07.2036             | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                                |

Codice oggetto: 26293040 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



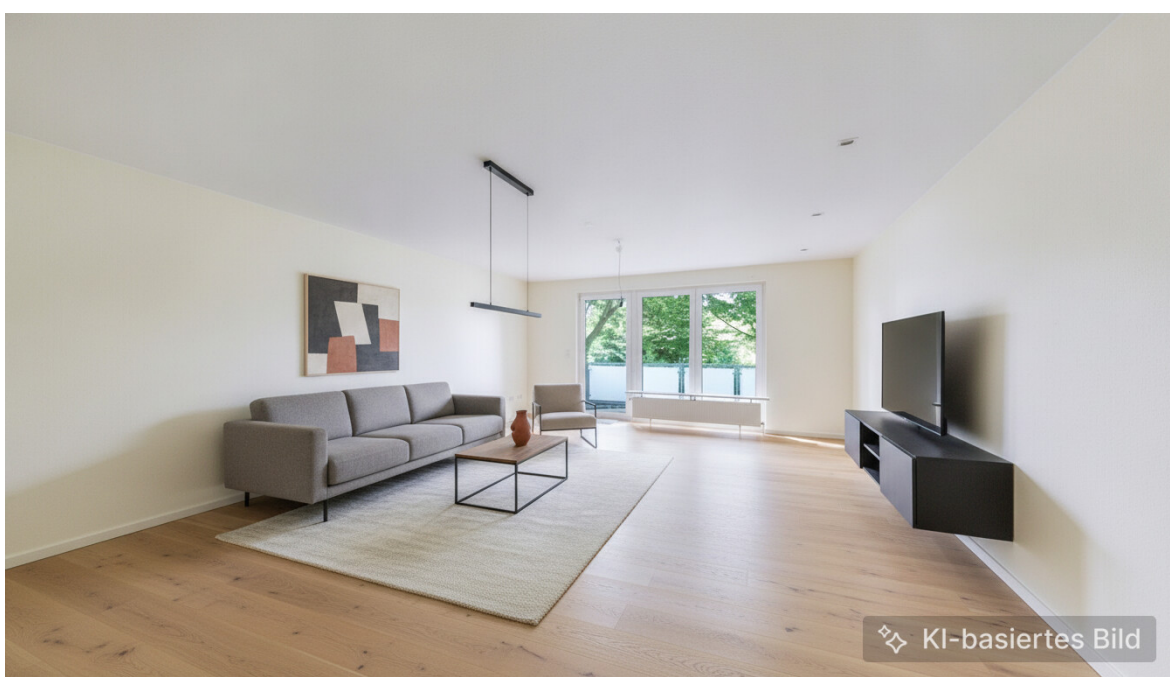
Codice oggetto: 26293040 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



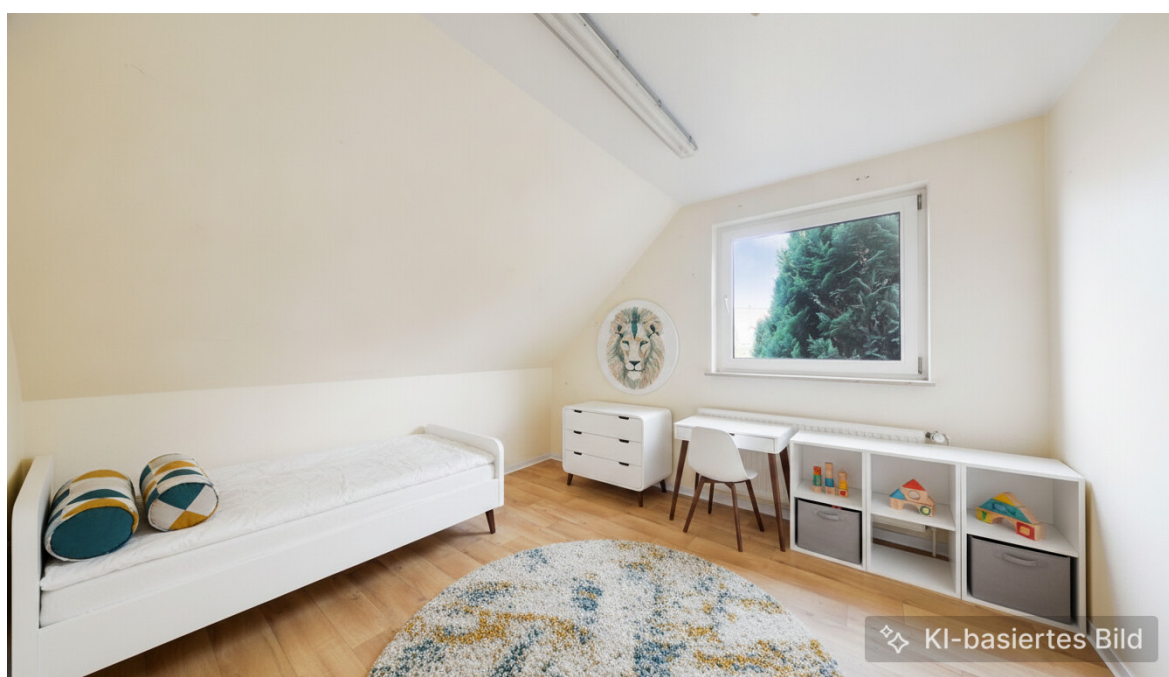
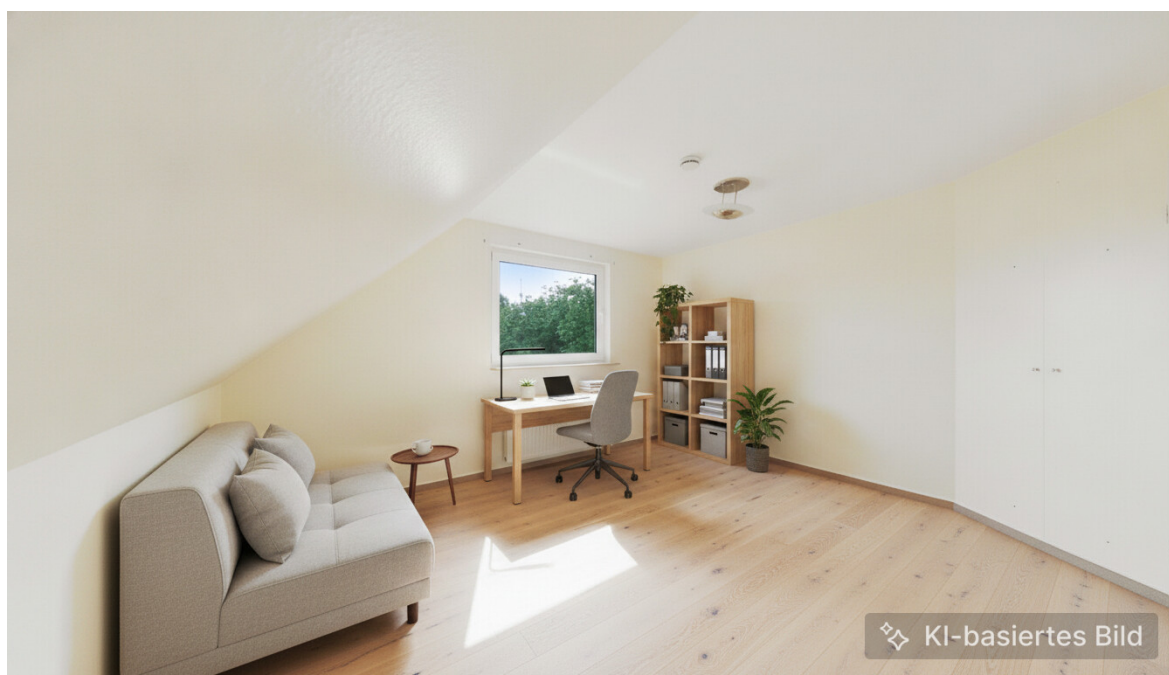
Codice oggetto: 26293040 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



Codice oggetto: 26293040 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



**Codice oggetto: 26293040 - 27777 Ganderkesee**

## La proprietà



Codice oggetto: 26293040 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



**Codice oggetto: 26293040 - 27777 Ganderkesee**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26293040 - 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: 26293040 - 27777 Ganderkesee**

## Una prima impressione

Wir präsentieren Ihnen eine seltene Gelegenheit im Ortskern von Ganderkesee. Diese Etagenwohnung im Obergeschoss empfängt Sie nicht wie eine klassische Wohnung im Mehrparteienhaus, sondern mit einer spürbar privaten Adresse, da sie über einen separaten Eingang verfügt.

Rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vier Zimmer und die direkte Ortslage und somit alles fußläufig erreichbar verbinden sich hier zu einer seltenen Gelegenheit. Das Zweifamilienhaus stammt aus dem Jahr 1993, die Gas-Heizung wurde 2018 erneuert. Entsprechend ruhig und selbstverständlich wirkt der Auftritt: gepflegt, erwachsen, ohne Übergangslösung.

Der Wohnbereich bildet den natürlichen Mittelpunkt des Alltags. Hier ist Platz für Essen, Ankommen und lange Abende, ohne dass die Wohnung an Übersicht verliert. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich als verlässlicher Begleiter in den täglichen Rhythmus ein.

Vier Zimmer geben der Wohnung eine angenehme Großzügigkeit: Rückzug, Arbeiten, Gäste oder ein ruhiges Schlafzimmer finden jeweils ihren eigenen Platz. Dabei bleibt alles auf einer Ebene, mit kurzen Wegen und einem Wohngefühl, das sich leicht erschließt.

Der Balkon erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten auf sehr angenehme Weise. Die manuelle Markise der Marke Weinor spendet Schatten, wenn die Sonne höher steht, und macht den Platz im Freien zu einem geschützten Bereich für Kaffee am Morgen oder ein spätes Abendessen.

Das Bad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und deckt damit beides ab: den schnellen Start in den Tag und den langsameren Moment danach. Ein Dachboden ergänzt die Wohnung um wertvollen Stauraum, ohne dass die Wohnräume selbst überladen werden müssen.

Auch die Ausstattung bleibt angenehm zeitgemäß. Der Glasfaseranschluss bringt die digitale Infrastruktur auf einen Stand, der im Alltag spürbar ist. Ein Stellplatz gehört ebenfalls dazu und macht die zentrale Lage noch komfortabler. Die Wohnung ist sofort bezugsfähig und vermittelt genau diesen Eindruck: nicht vorbereitet für irgendwann, sondern bereit für den nächsten Schritt. Hier trifft eine gewachsene Adresse auf solide Technik und eine Größe, die im Ort nur selten in dieser Form zu finden ist.

**Codice oggetto: 26293040 - 27777 Ganderkesee**

## Dettagli dei servizi

- eigener Hauseingang
- Einbauküche
- Stellplatz
- Gas-Heizung von 2018
- Bad mit Dusche und Badewanne
- manuelle Markise der Marke Weinor
- Dachboden
- Glasfaseranschluss
- sofort bezugsfähig

**Codice oggetto: 26293040 - 27777 Ganderkesee**

## Tutto sulla posizione

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 Verbrauchermärkte 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.**

**Codice oggetto: 26293040 - 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: 26293040 - 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)**