

Ganderkesee

Toplage in Ganderkesee! Wohnen und Arbeiten vereint - Architektenbungalow mit Wintergarten

Codice oggetto: 26293042

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 761 m²

Codice oggetto: 26293042 - 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: 26293042 - 27777 Ganderkesee

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26293042
Superficie netta	ca. 198 m ²
Vani	8
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage, 3 x Altro

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 162 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26293042 - 27777 Ganderkesee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	27.03.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	172.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



Codice oggetto: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



Codice oggetto: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



Codice oggetto: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



Codice oggetto: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



Codice oggetto: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



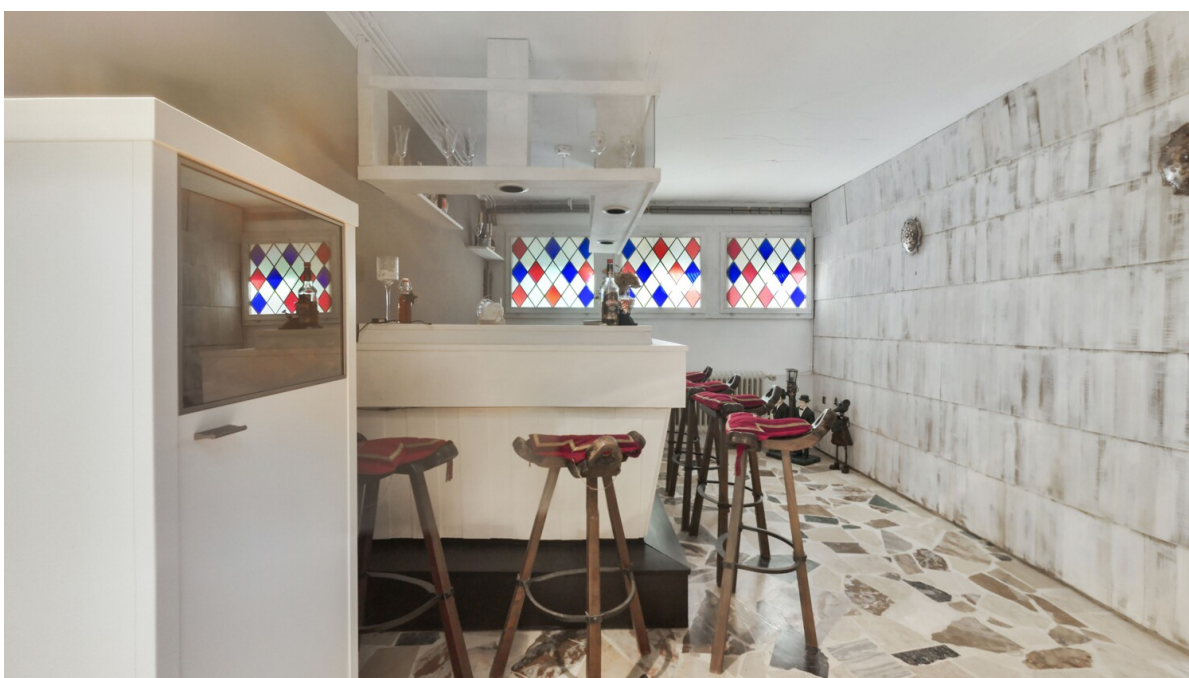
Codice oggetto: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



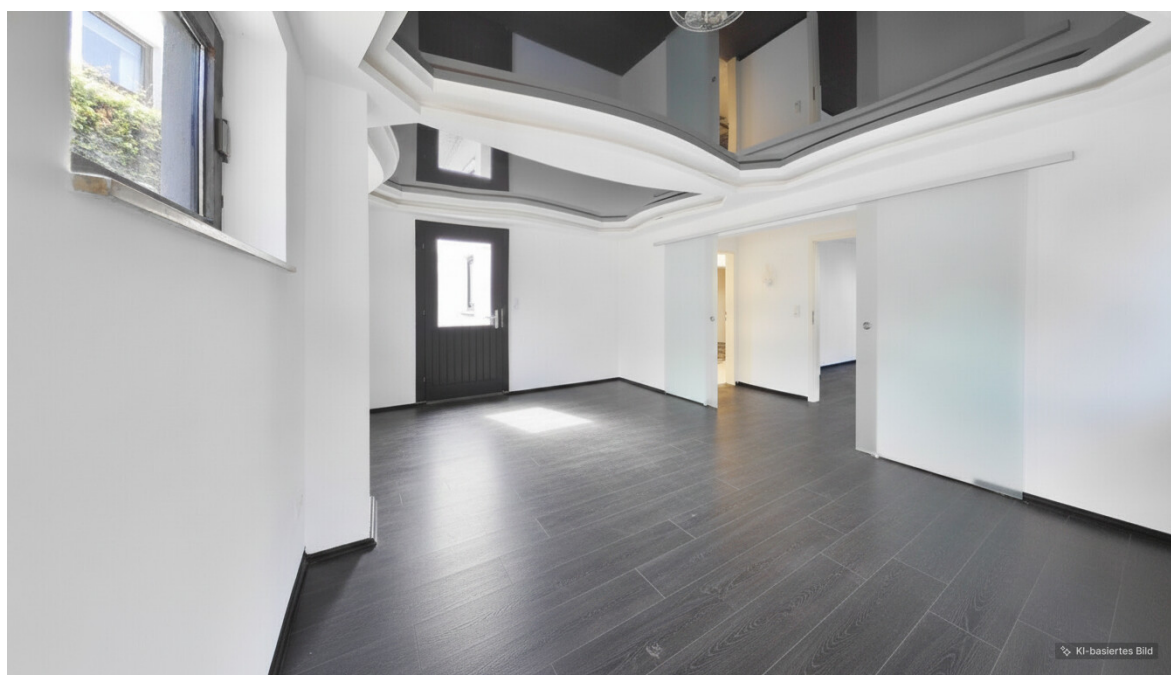
Codice oggetto: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



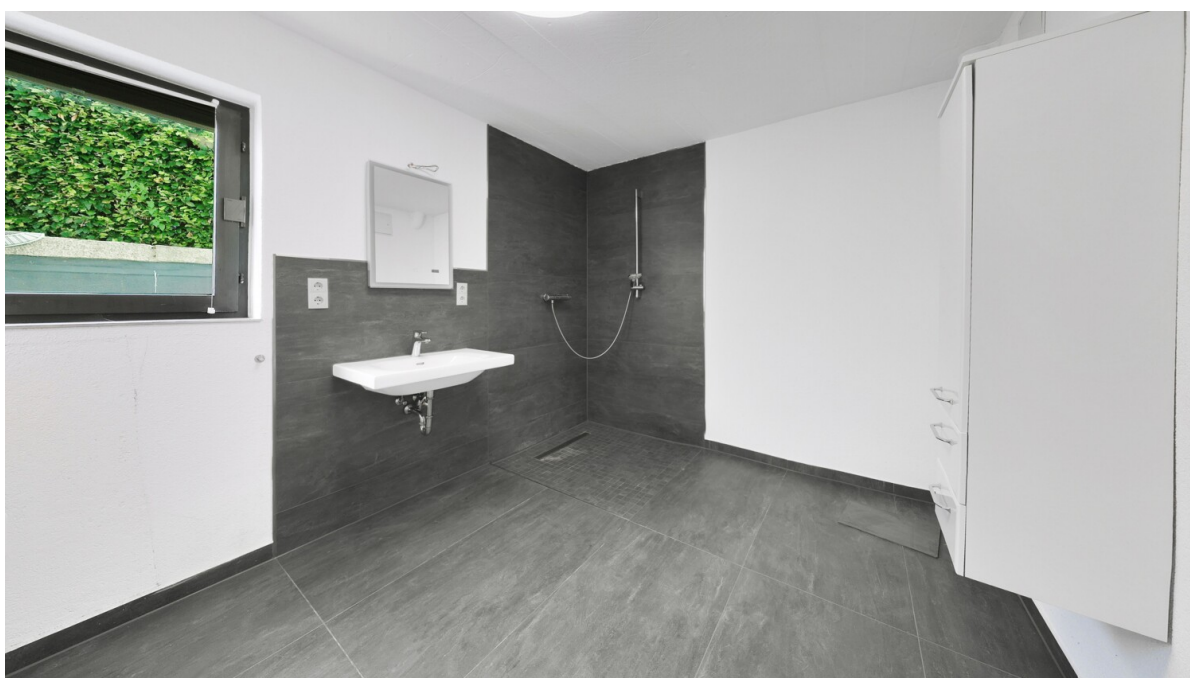
Codice oggetto: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



Codice oggetto: 26293042 - 27777 Ganderkesee

La proprietà



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26293042 - 27777 Ganderkesee

Planimetrie



Erdgeschoss, nicht maßstabes.



1. Stockwerk, nicht maßstabes.

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: 26293042 - 27777 Ganderkesee

Una prima impressione

Dieser repräsentative Bungalow bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 198 m² modernes Wohnen in zentraler, dennoch angenehm ruhiger Seitenstraße im Ortskern. Das Haus wurde 1972 errichtet und im Jahr 2021 umfassend modernisiert, wobei auf eine gehobene Ausstattungsqualität besonderer Wert gelegt wurde.

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 761 m² und umfasst eine gepflegte Außenanlage mit gepflasterter Einfahrt, Sichtschutz Zäunen, einem angelegten Gartenbereich sowie drei Stellplätzen und einer Garage.

Für entspannte Stunden im Freien steht ein Jacuzzi Outdoor Pool zur Verfügung. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein heller Wohnbereich mit modern gestalteter Spanndecke mit Spiegeleffekt, der für ein besonderes Raumgefühl sorgt. Im offenen Essbereich überzeugt die Raumhöhe mit großzügigen Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen und einen weiten Blick ins Grüne bieten.

Die hochwertige offene Einbauküche aus dem Jahr 2019 ist harmonisch integriert und besticht durch zeitgemäße Ausstattung und direkten Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten. Der große Wintergarten lässt sich sowohl beleuchten als auch beschatten und dient als erweiterter Wohnbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie stufenlos in den geschützten Gartenbereich mit Terrasse – ein Ort zum Verweilen und Genießen. Die vier Zimmer bieten ausreichend Platz für Familie und Gäste.

Im Erdgeschoss befindet sich ein hochwertiges Marmorbade mit Badewanne und Dusche und sorgt für Komfort im Alltag. Ein echtes Highlight ist die Kellerbar, die über eine Wendeltreppe direkt aus dem Wohnzimmer erreichbar ist. Diese bietet Platz für gesellige Abende im privaten Rahmen.

Die Zimmer präsentieren sich großzügig und freundlich, mit mehreren Fenstern sowie liebevoll gestalteter Wandgestaltung. Weitere Räume im Haus zeichnen sich durch moderne Böden, angenehme Helligkeit und eine großzügige Grundrissgestaltung aus.

Die Zentralheizung sorgt für gleichmäßige Wärme im gesamten Haus. Eine Garage sowie drei weitere Stellplätze bieten Komfort bei der Fahrzeugunterbringung.

Das Untergeschoss ist auch über einen separaten Seiteneingang begehbar und verfügt über ca. 100 m² Fläche. Hier befinden sich zwei Behandlungsräume, ein Empfangsbereich sowie ein weiteres WC/Duschbad. Die Fläche ist als Physiopraxis genehmigt, sodass wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich ist.

Alternativ können andere Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. eine Umwandlung zu zusätzlichem Wohnraum, geprüft werden.

Diese Immobilie überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, das große Platzangebot und die hochwertige Ausstattung. Die Kombination aus ruhiger Lage im Ortskern und optimaler Raumaufteilung ermöglicht es, Familie, Beruf und Freizeit ideal miteinander zu vereinen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den besonderen Vorzügen dieses Objektes begeistern.

Codice oggetto: 26293042 - 27777 Ganderkesee

Dettagli dei servizi

- hochwertige offene Einbauküche 2019
 - Spanndecken mit Spiegeleffekt im Wohnbereich
 - großer Wintergarten mit Beleuchtung und Beschattung
 - Marmorbad mit Badewanne & Dusche
 - Jacuzzi Outdoor Pool
 - Garage und 3 Stellplätze
 - Kellerbar
- Untergeschoss mit separatem Seiteneingang:
- 2 Behandlungsräume, Empfang u. WC/Duschbad ca. 100 m²

Codice oggetto: 26293042 - 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 Verbrauchermarkt 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: 26293042 - 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 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.

Codice oggetto: 26293042 - 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