

Ganderkesee

# Großzügiges Wohnen auf weitläufigem Grundstück in Schierbrok

Número da propriedade: 25293049



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

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 227,02 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.870 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## Numa vista geral

Número da propriedade	25293049
Área	ca. 227,02 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Casas de banho	2
Ano de construção	1934
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	395.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2013
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 57 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Procura final de energia	179.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	25.09.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1934

Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet. Das großzügige Grundstück erstreckt sich über ungefähr 1.870 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Raum für Gartenfreunde, Kinder oder Freizeitaktivitäten im Freien. Die Immobilie ist im Jahr 1934 erbaut worden.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und instand gehalten. So wurde der Wärmeerzeuger zuletzt 2007 erneuert. In den Jahren 2012 und 2013 folgten weitreichende Sanierungsmaßnahmen: Das Dach, die Außenwände, die Fassade sowie das Garagentor wurden erneuert, ebenso erhielten die Fußböden eine Modernisierung. Auch die Fenster wurden 2012 ausgetauscht, und das Badezimmer im Erdgeschoss wurde ebenfalls 2012 grundlegend saniert.

Das Objekt erstreckt sich über zwei Etagen und beinhaltet insgesamt neun Zimmer. Der offene und funktionale Grundriss verteilt sich ausgewogen auf die Stockwerke, wodurch unterschiedliche Lebensmodelle möglich werden. Durch die Raumaufteilung bieten sich ideale Voraussetzungen für Familien mit mehreren Generationen, Homeoffice, Gäste oder individuelle Hobbys.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus Sie Zugang zu den Wohn- und Essbereichen erhalten. Durchdachte Schnittstellen verbinden die großzügigen Räume miteinander und sorgen für eine angenehme Raumstruktur. Zwei voll ausgestattete Küchen bieten Flexibilität im Alltag, ob für große Familien, zur Nutzung als Einliegerwohnung oder für Gäste. Die beiden Badezimmer verfügen jeweils über Tageslicht. Ein zusätzliches WC im Obergeschoss ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Die Fenster wurden mit Kunststoffrahmen und zweifacher Verglasung versehen und unterstützen damit einen effizienten Wärmehaushalt. Der Kellerraum bietet praktische Stau- und Lagermöglichkeiten.

Außen überzeugt das Anwesen durch einen professionell angelegten Garten mit vielfältigen Bepflanzungen und Gestaltungselementen. Hier lässt sich im Sommer der Außenbereich bestens genießen. Für Fahrzeuge steht eine Garage bereit, die Schutz vor Witterung bietet und zusätzlichen Stauraum ermöglicht. Das großzügige Grundstück eröffnet weitere Optionen – sei es für den Anbau von Gemüse, das Aufstellen von Spielgeräten oder andere individuelle Vorhaben.

**Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee**

## **Detalhes do equipamento**

- Baujahr 1934
- Wohnfläche ca. 227 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 1.870 m<sup>2</sup>
- Zimmer 9 auf 2 Stockwerken
- Zwei Küchen
- Zwei Bäder
- Gäste WC
- Teil unterkellert
- Kunststofffenster Zweifach verglast
- Garage
- Professionell angelegter Garten
- Weitreichende Sanierungen
- Dach 2012/13
- Heizung 2007
- Aussenwände 2012/13
- Fenster 2012
- Fassade 2012/13
- Fußböden 2012/13
- Badezimmer EG 2012
- Garagentor 2012/13

**Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25293049 - 27777 Ganderkesee**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Heinz Stoffels**

---

**Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee**

**Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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