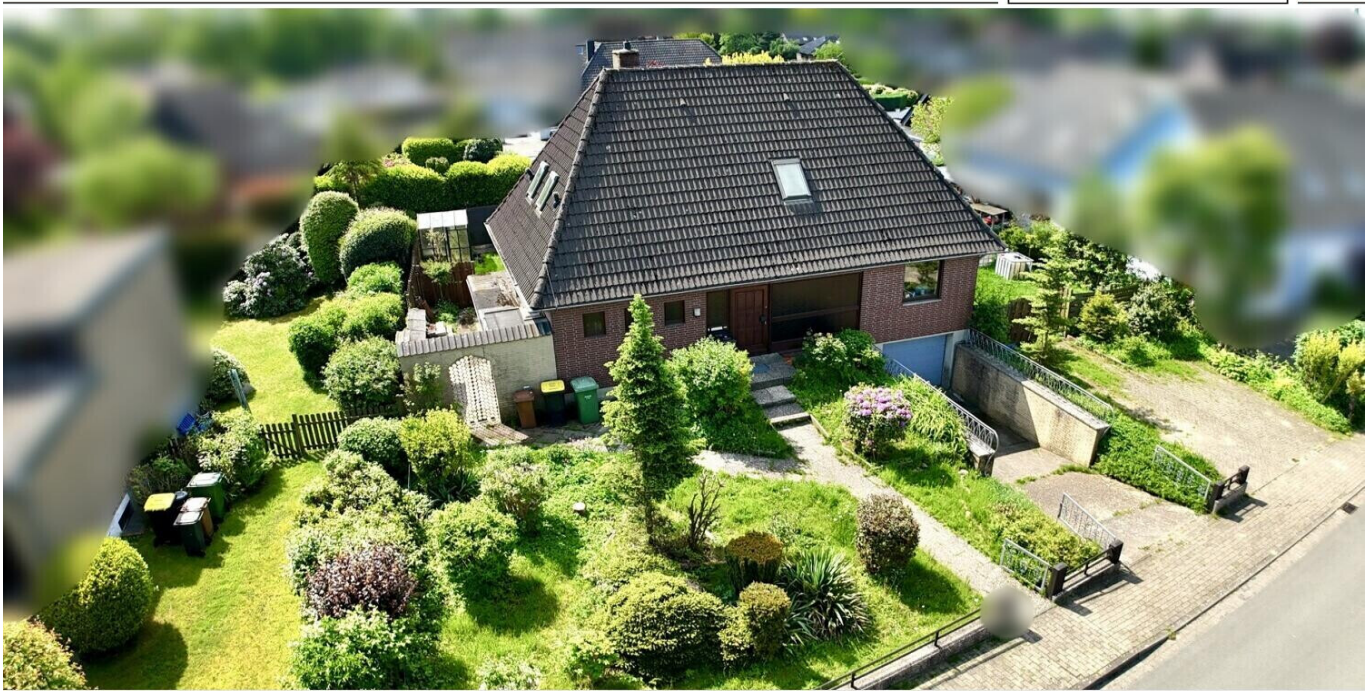


Ganderkesee

# Einfamilienhaus mit Tiefgarage in Ganderkesee

Número da propriedade: 26293927



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

PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR • ÁREA: ca. 126,62 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 684 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26293927 - 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: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## Numa vista geral

Número da propriedade	26293927
Área	ca. 126,62 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	265.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2006
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 106 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	205.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.05.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



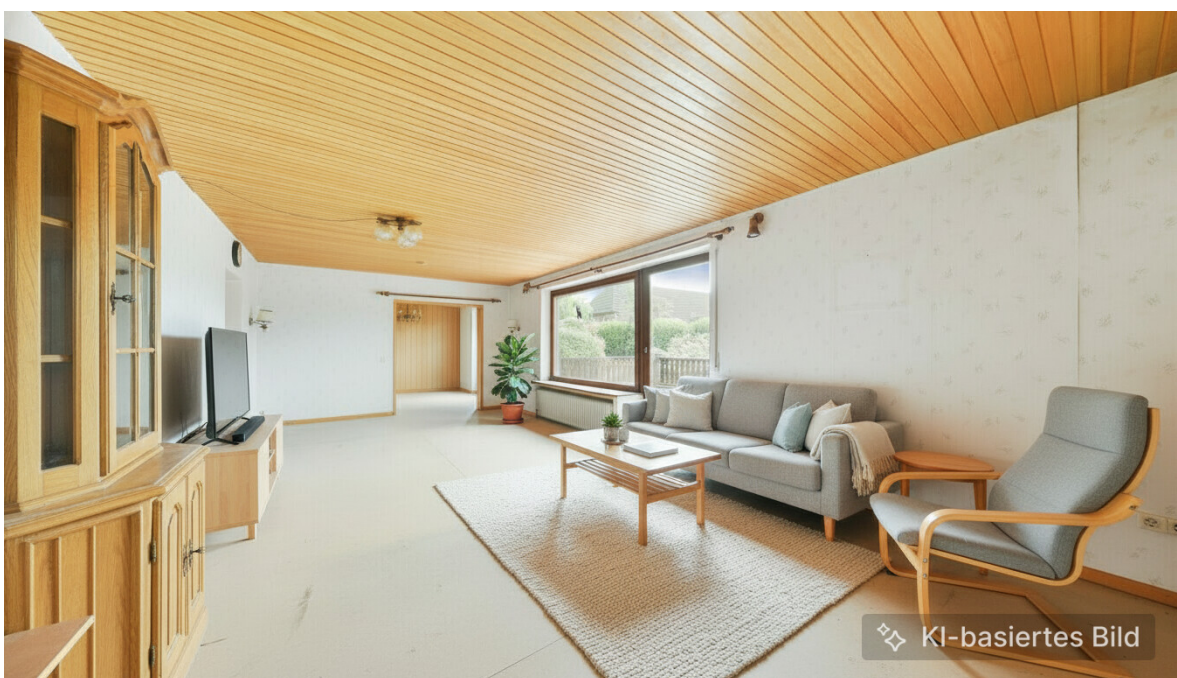
Número da propriedade: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 26293927 - 27777 Ganderkesee

## O imóvel



Número da propriedade: 26293927 - 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: 26293927 - 27777 Ganderkesee**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26293927 - 27777 Ganderkesee**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26293927 - 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: 26293927 - 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: 26293927 - 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)**