

Ganderkesee

Großzügiges Wohnen auf weitläufigem Grundstück in Schierbrok

Property ID: 25293049www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 227,02 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.870 m²

Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

At a glance

Property ID	25293049
Living Space	ca. 227,02 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bathrooms	2
Year of construction	1934
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	430.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 57 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	25.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	179.16 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1934

Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 227 m² Wohnfläche bietet. Das großzügige Grundstück erstreckt sich über ungefähr 1.870 m² 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.

Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

Details of amenities

- Baujahr 1934
- Wohnfläche ca. 227 m²
- Grundstück ca. 1.870 m²
- 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

Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

All about the location

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.

Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 179.16 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25293049 - 27777 Ganderkesee

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com