Ganderkesee

Doppelhaushälfte in gefragter Lage von Ganderkesse

Objektnummer: 26293054



KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106.11 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 392 m^2

Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Auf einen Blick

Objektnummer	26293054
Wohnfläche	ca. 106.11 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	360.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	105.81 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie





Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie





Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie

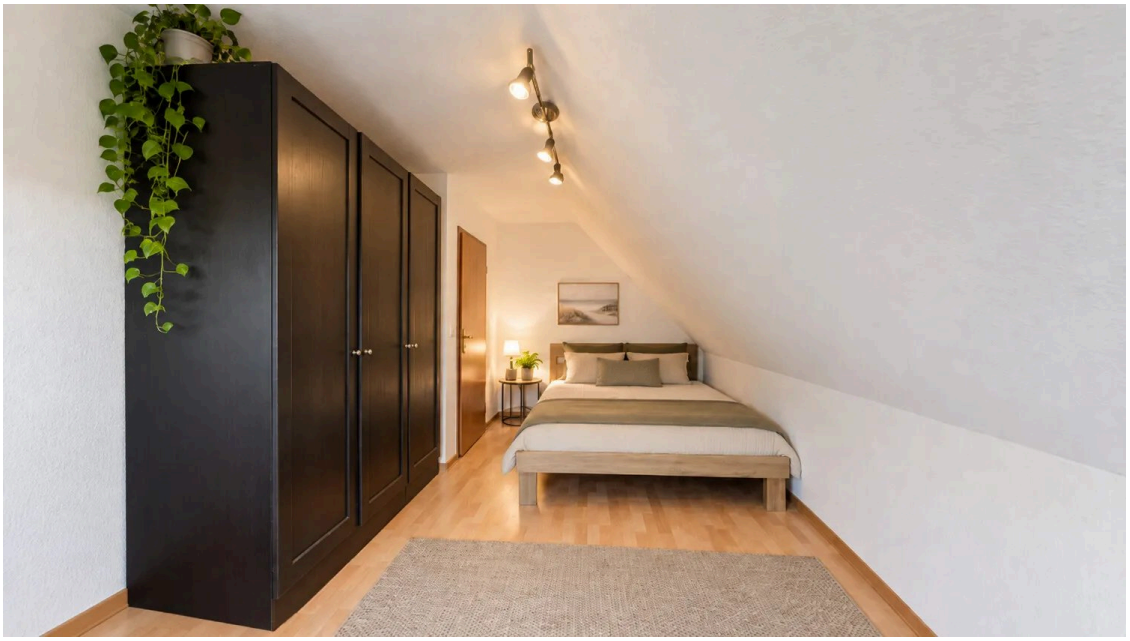




Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie





Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie





Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie





Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie





Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie





Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Ein erster Eindruck

Die im Jahr 1989 errichtete Doppelhaushälfte verfügt über ca. 106 m² Wohnfläche, die sich auf insgesamt vier Zimmer verteilen. Das Grundstück umfasst knapp 400 m² und bietet eine gut nutzbare Kombination aus Wohnfläche und Außenbereich.

Über den gepflegten Vorgarten gelangt man zum Eingangsbereich des Hauses. Die Diele bildet den zentralen Ausgangspunkt des Erdgeschosses und führt weiter in den Wohnbereich. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine klassische Aufteilung in einen Wohn- und Aufenthaltsbereich. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und in den angrenzenden Garten.

Der Außenbereich ist überschaubar und entsprechend gut zu pflegen. Gleichzeitig steht ausreichend Fläche für eine Sitzmöglichkeit, Bepflanzung oder die individuelle Gartengestaltung zur Verfügung.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die separat angeordnete Küche. Neben den vorhandenen Arbeits- und Stellflächen bietet sie ausreichend Platz für einen Esstisch und ermöglicht damit eine praktische Nutzung im Alltag.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum. Im Hauswirtschaftsraum befindet sich auch die Heizungsanlage, wodurch die Haustechnik funktional in einem separaten Bereich untergebracht ist.

Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer, die je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Vom Schlafzimmer sowie vom Gästezimmer aus ist der Balkon zugänglich und erweitert diese beiden Räume um einen zusätzlichen Außenbereich.

Das ebenfalls im Obergeschoss gelegene Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Durch die Anordnung der Schlafräume und des Badezimmers auf dieser Etage entsteht eine klare Trennung zwischen dem Wohnbereich im Erdgeschoss und den privaten Räumen im Obergeschoss.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2021 modernisiert.

Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Ausstattung und Details

- Baujahr 1989
- Doppelhaushälfte
- ca. 106 m² Wohnfläche
- Grundstücksfläche 392,5 m²
- insgesamt 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Gepflegte Einbauküche
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum
- Vollbad im Obergeschoss
- Balkon im Obergeschoss
- Carport mit Schuppen
- Terrasse
- Gartenbereich mit Teich
- Heizungsanlage 2021

Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26293054 - 27777 Ganderkesee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee
Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0
E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com