

Ganderkesee

# Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in Ganderkesee

CODICE OGGETTO: 25293013

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 286.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.687 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25293013 - 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: 25293013 - 27777 Ganderkesee

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25293013                             |
| Superficie netta    | ca. 102 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1962                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 286.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2019                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 85 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone                         |

CODICE OGGETTO: 25293013 - 27777 Ganderkesee

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.03.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 171.43 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1962                |

CODICE OGGETTO: 25293013 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293013 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293013 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293013 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



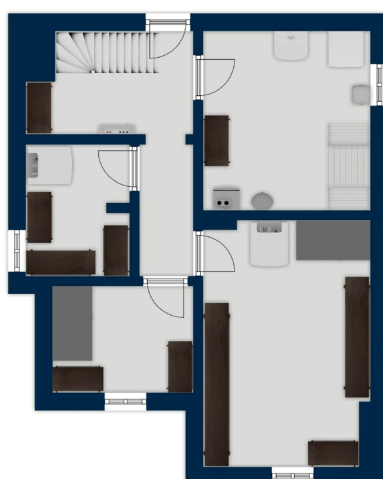
CODICE OGGETTO: 25293013 - 27777 Ganderkesee

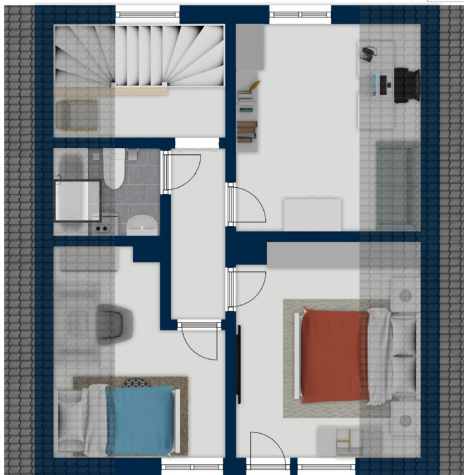
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293013 - 27777 Ganderkesee

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25293013 - 27777 Ganderkesee**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus dem Jahr 1962 steht zum Verkauf und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.687 m<sup>2</sup> Grundfläche in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Es bietet eine Kombination aus Komfort und praktischen Ausstattungen, die den Ansprüchen moderner Familien gerecht werden. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum sowie vielseitig nutzbare Flächen. Die Garage sowie die Werkstatt verfügt ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und Ihre Gerätschaften. Im Rahmen einer Modernisierung im Jahr 2019 wurden zahlreiche Verbesserungen durchgeführt. Es wurde eine Photovoltaikanlage installiert, diese sorgt für eine umweltfreundliche Energieproduktion und trägt zur Reduzierung der laufenden Kosten bei. Ebenfalls gab es eine Erneuerung der Heizungsanlage. Eine Viessmann Zentralheizung sorgt nun für eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus. Ergänzt wird die Zentralheizung durch einen Holzofen im Wohnzimmer, dieser trägt dazu bei, Ihnen auch an ungemütlichen Tagen wohlfühlende Wärme zu spenden. Neue Fenster, die in den Jahren 2015 und 2019 eingebaut wurden, sorgen zudem für eine verbesserte Isolierung. Die hochwertige Eingangstür aus dem gleichen Jahr rundet das Bild des Hauses ab. Ein erst kürzlich im Jahr 2023 modernisiertes Duschbad bietet zeitgemäßen Komfort. Die Küche ist mit gepflegten Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Kochabende. Für nähere Informationen und Vereinbarungen eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25293013 - 27777 Ganderkesee**

## Dettagli dei servizi

- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.687 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup>
- Keller mit ca. 82 m<sup>2</sup>
- Garage
- Werkstatt
- PV Anlage aus 2019
- Viessmann Heizung aus 2019
- Fenster erneuert 2015/2019
- Hochwertige Eingangstür aus 2019
- Holzofen 2019
- Duschbad im EG aus 2023
- Küche mit gepflegten E-Geräten
- Sicherungskasten aus 2019
- Balkon

**CODICE OGGETTO: 25293013 - 27777 Ganderkesee**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einer idyllischer Nebenstraße von Ganderkesee - Rethorn. Westlich von Bremen erstreckt sich der höchst attraktive Ort Ganderkesee, der sich durch eine besonders hohe Lebensqualität auszeichnet. Die Gemeinde Ganderkesee grenzt im Osten an die kreisfreie Stadt Delmenhorst. Ganderkesee besitzt einen schönen Ortskern mit entsprechender Infrastruktur. Zur Gemeinde Ganderkesee gehören 25 Ortsteile (Bauernschaften genannt) mit rund 31.550 Einwohnern. Dank einer optimalen Verkehrsanbindung an die Zentren von Oldenburg und Bremen sind diese in kürzester Zeit erreichbar. Mit zwei eigenen Anschlussstellen – Ganderkesee West und Ganderkesee Ost – ist die Gemeinde direkt an die Bundesautobahn 28 angebunden – auch die Anschlussstelle Hude liegt teilweise auf dem Gemeindegebiet. Bei Ganderkesee beginnt die Bundesstraße 212 nach Nordenham; die Bundesstraße 213 führt südlich durch die Gemeinde.

CODICE OGGETTO: 25293013 - 27777 Ganderkesee

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 171.43 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

CODICE OGGETTO: 25293013 - 27777 Ganderkesee

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7 Ganderkesee  
E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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