

Ganderkesee / Bookholzberg

# Rarität in Bookholzberg! Geräumiger Bungalow in bevorzugter Sackgassenlage

Objektnummer: 24293025



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.058 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

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

Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24293025	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Nutzfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	334.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.12.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Die Immobilie





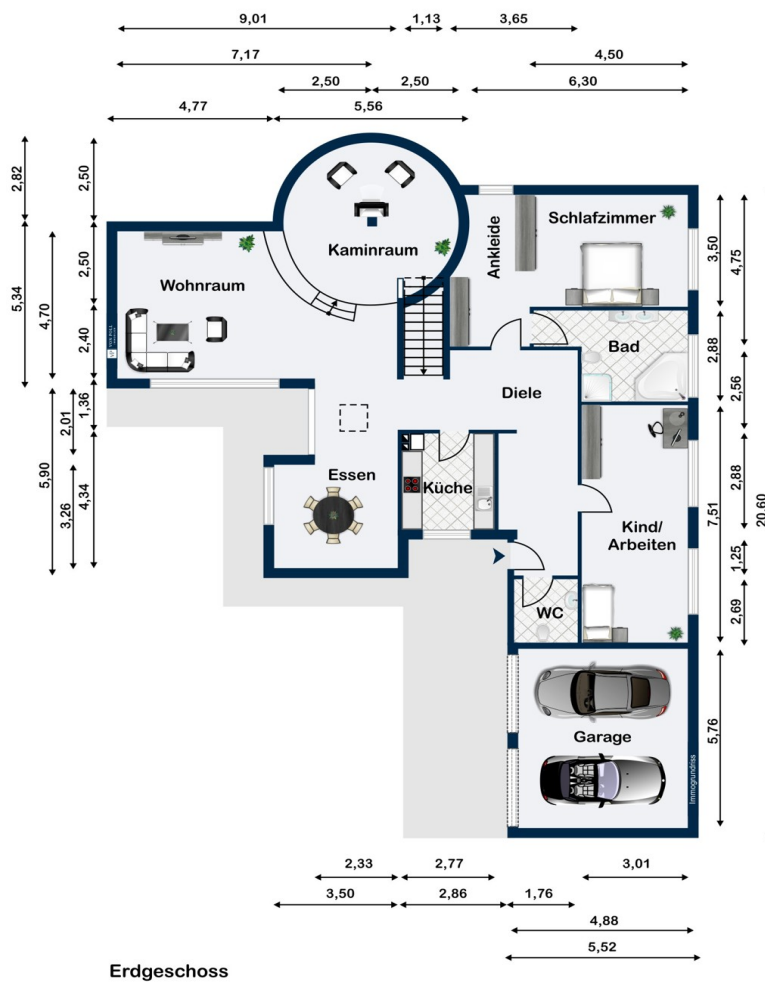
Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

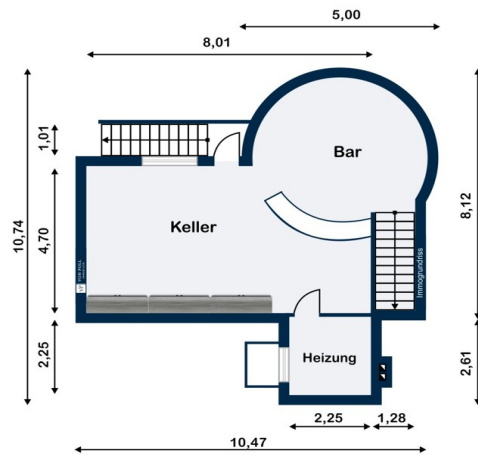
## Die Immobilie



Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

# Grundrisse





Kellergeschoss

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: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Ein erster Eindruck

Inmitten der idyllischen Gemeinde Ganderkesee im Ortsteil Bookholzberg präsentiert sich in bevorzugter Sackgassenlage der schöne Bungalow in einem einladenden und kurzfristig beziehbaren Zustand. Dieses gepflegte Haus wurde 1973 erbaut und befindet sich auf einem ca. 1.058 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über eine gute, ebenerdige Aufteilung und besticht durch ihre großzügig gestalteten hellen Räume auf insgesamt ca. 156m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie betreten die Immobilie und gelangen in den geräumigen Flur. Von hier aus sind alle Zimmer für Sie erreichbar. Familien mit Kindern und Paare werden sich hier direkt wohlfühlen. Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit separatem, offenen Kaminbereich. Durch einen kleinen Höhenversatz im Wohnbereich erreichen Sie das Kaminzimmer. Dieser Bereich begeistert durch den offenen Kamin. Die umliegenden Sitzgelegenheiten laden zu gemeinsamen, gemütlichen Abendstunden vor dem prasselnden Feuer ein. Die Einbauküche von Bulthaupt mit Markeneinbaugeräten von 2004 verbleibt im Haus und ist im Kaufpreis inkludiert. Über den Flur erreichen Sie ein großzügiges Zimmer, das sowohl als Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Auch die Aufteilung dieses Raumes in zwei Zimmer wäre möglich. Der elterliche Schlafbereich ist separat gelegen. Dieser besticht durch eine offene Ankleide, dem Schlafzimmer und einem geschmackvoll modernisierten Badezimmer mit Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und ebenerdiger Dusche aus 2006. Ein Gäste-Bad mit Dusche ist ebenfalls vorhanden. Der Bungalow hat zudem einen Teilkeller mit Kellerbar und weiteren Abstellräumen. Hier befindet sich auch die Heizung. Der sehr schön angelegte Garten bietet mit lauschigen Sitzecken viele Möglichkeiten für entspannte Stunden. Genießen Sie hier die Ruhe. Die große Terrasse in sonnenbegünstigter Ausrichtung verfügt über eine elektrische Markise. Die Immobilie bietet eine Doppelgarage mit elektrischen Rolltoren, die für bequemes Parken sorgt. Die Fenster wurden teilweise in den Jahren 2002 und 2009 erneuert. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2002 und sorgt für behagliche Wärme im gesamten Haus. Im Jahr 2011 wurden die Terrassen mit neuen Fliesen versehen und 2020 wurde das gesamte Haus gestrichen, während die Fenster mit Lasur behandelt wurden. Der Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von 120 Litern wurde 2020 ausgetauscht. Die Einfahrt wurde 2021 teilweise neu verfugt und mit Granitpflaster versehen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns von Ihnen zu hören und Ihnen einen persönlichen Einblick schenken zu dürfen.

Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Ausstattung und Details

- Doppelgarage mit elektrische Rolltoren
- Teilkeller
- Fenster zum Teil 2002 und 2009 erneuert
- Heizung 2002
- Einbauküche Marke Bulthaupt 2004
- Badezimmer 2006 komplett neu
- Rolläden elektrisch
- elektrische Markise
- Kellerbar
- zweischaliges Sichtmauerwerk mit Perlitedämmung
- Flachdach Beton isoliert 1990
- Elektrik mit FI Schalter
- Holz-Schiebetüren im Wohn-/Esszimmer 2002 erneuert
- Rolläden 2002 im Wohn-/Esszimmer erneuert
- Haustür Marke Biffar 2004
- 2011 Terrassen vorn neue Fliesen
- 2020 Haus komplett gestrichen
- 2020 Fenster mit Lasur behandelt
- 2020 Austausch Warmwasserspeicher 120 l
- Einfahrt Granitpflaster 2021 teilw. neu verfugt

Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Alles zum Standort

Der Bungalow befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse in bevorzugter Lage in Bookholzberg. Alles für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung über die A28 Richtung Oldenburg und Bremen. Bookholzberg verfügt über einen Bahnhof mit direktem Anschluss nach Bremen, Oldenburg und Delmenhorst. Die Samtgemeinde Ganderkesee liegt etwa 20 km westlich des Bremer Zentrums, am Nordrand des Naturparks Wildeshauser Geest. Der nördlichste Teil der Gemeinde liegt im Urstromtal der Weser, ist also flache Marsch. Etwa entlang der Ortsteile Bookholzberg – Rethorn – Stenum – Hoykenkamp verläuft die Abbruchkante des Urstromtals. Südlich davon schließt sich das sandige, etwas höhergelegene und leicht hügelige Gelände der Geest an. Von exponierten Stellen am Rand der Geest ist an klaren Tagen die ca. 12 km entfernte andere Seite des Urstromtals in Bremen-Nord zu erkennen. Die Gemeinde Ganderkesee grenzt im Osten an die kreisfreie Stadt Delmenhorst, im Norden an die Gemeinden Lemwerder und Berne im Landkreis Wesermarsch sowie an die Gemeinde Hude, im Westen an die Gemeinde Hatten und im Süden an die Gemeinden Dötlingen und Harpstedt. Ganderkesee besitzt drei bauliche Grundzentren mit entsprechender Infrastruktur. Die Bevölkerung der Gemeinde konzentriert sich zum einen auf den Kernort Ganderkesee, zum anderen auf einen Streifen entlang der Bahnlinie von Oldenburg nach Bremen mit den Ortsteilen Bookholzberg, Rethorn und Schierbrok. Die Ortsteile Heide und Elmeloh bilden mit den jeweils benachbarten Stadtteilen von Delmenhorst ein Siedlungsgebiet und sind daher ebenfalls dicht bevölkert. Die übrigen Gebiete der Gemeinde sind dünner besiedelt und stärker landwirtschaftlich geprägt.

Objektnummer: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 334.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24293025 - 27777 Ganderkesee / Bookholzberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)