

Ganderkesee – Ganderkesee

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Lage von Heide 2 - Ganderkesee

Objektnummer: 24293044



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 658 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

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

Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24293044	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 202 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	2001	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	92.83 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme		



Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

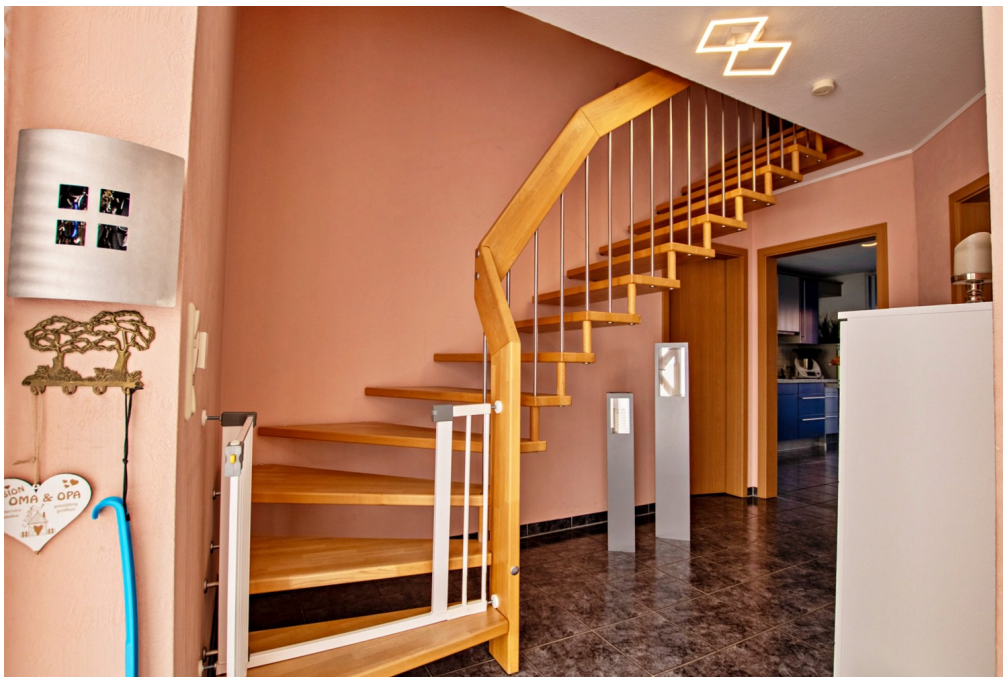
## Die Immobilie





Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

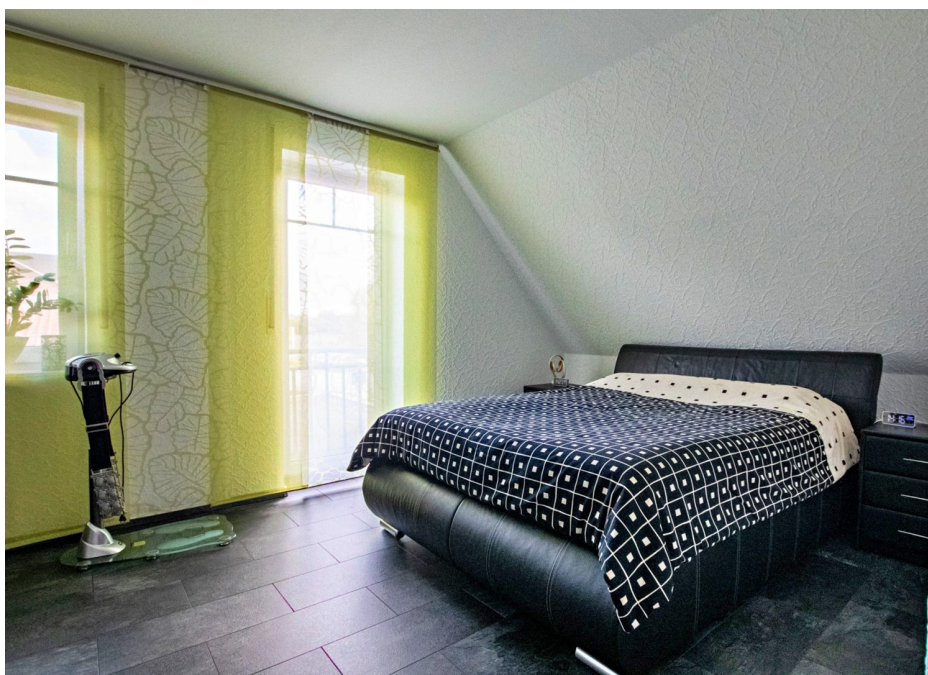
## Die Immobilie





Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Die Immobilie

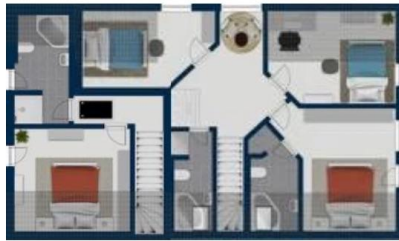


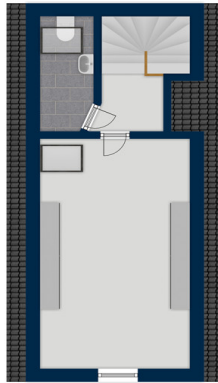
Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Grundrisse









Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in einer verkehrsberuhigten Straße in begehrter Lage in Ganderkesee, Ortsteil Heide 2. Die Immobilie wurde im Jahr 2001 in massiver Bauweise erbaut. Sie bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück von ca. 658 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch eine gehobene Ausstattung und eine familienfreundliche Lage. Das Haus inklusive Einliegerwohnung verfügt über insgesamt 7 Zimmer. Die Immobilie eignet sich ideal für eine Familie oder als Mehrgenerationenhaus. Die Hauptwohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, eine Einbauküche, ein HWR und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich 2 weitere Kinderzimmer und das elterliche Schlafzimmer mit eigenem Bad. Ein weiteres Bad steht im Obergeschoss zur Verfügung. Das ausgebaute Dachgeschoss ist ein ideales Rückzugsgebiet und kann als zusätzlichen Wohnraum genutzt werden. Zudem befindet sich im Dachgeschoss ein weiteres separates WC. Eine besondere Neuerung ist die im Jahr 2023 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 12,45 kWp und einem 10 kWh Speicher, die das Haus nachhaltig mit Energie versorgt. Die Investition in Höhe von 32.000 € wurde in eine zukunftsorientierte Energiesteuerung investiert. Die Immobilie wird durch eine Fußbodenheizung und den Anschluss an die Fernwärme beheizt, was für angenehmen Wohnkomfort sorgt. Eine große Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und ist mit einem elektrischen Sektionaltor der Marke Hörmann ausgestattet. Praktischerweise befinden sich in der Garage auch eine Dusche und ein WC. Für die kleinen und großen Wünsche des Familienalltags steht ein Gartenhaus bereit. Rollläden im gesamten Haus bieten weiteren Komfort und Sicherheit. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand was sich in der aktuellen Ausstattung und der hochwertigen Qualität widerspiegelt. Die Immobilienlage ist auf Familienbedürfnisse ausgerichtet und bietet in der Umgebung zahlreiche Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Diese Immobilie vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit modernen Ausstattungsmerkmalen. Interessenten, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine großzügige Wohnfläche legen, sind herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser ansprechenden Immobilie zu machen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und entdecken Sie die Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Ausstattung und Details

- Photovoltaikanlage 12,45 kWp + 10 kWh Speicher 2023
- NP 32.000 €
- ausgebauten Dachgeschoss mit WC
- geräumige Doppelgarage mit elekt. Sektionaltor ( Hörmann )
- Dusche und WC in der Garage
- Rollläden im gesamten Haus
- Fußbodenheizung
- Gartenhaus
- sep. Einliegerwohnung
- SAT-Anlage

Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und kinderfreundlichen Straße in Bestlage von Ganderkesee, Ortsteil Heide 2. 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.

Objektnummer: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 92.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## 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)