

Ganderkesee / Rethorn

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gartenidylle

????????? ??????????: 24293035



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

???? ??????: 459.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ??????????: 6.5 • ??????? ??: 998 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24293035	????? ???????	459.000 EUR
????????????	ca. 200 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	2	????? ??????????????	2010
????? ??????????????	1967	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	248.91 kWh/m²a
??????????????	15.09.2034	????????????	
??????????????????		????????????	G
?????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

?? ?????????



???????? ??????????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

?? ?????????



???????? ?????????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

?? ?????????



???????? ?????????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

?? ?????????





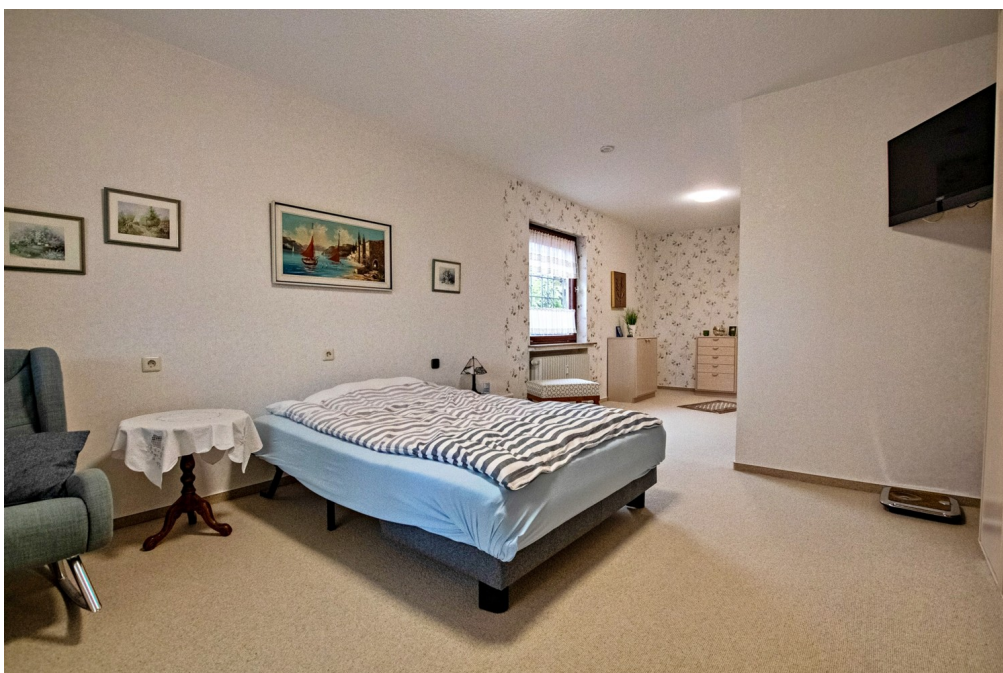
???????? ?????????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

?? ?????????



???????? ?????????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

?? ?????????



???????? ?????????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

?? ?????????



???????? ??????????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

?? ?????????



???????? ??????????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

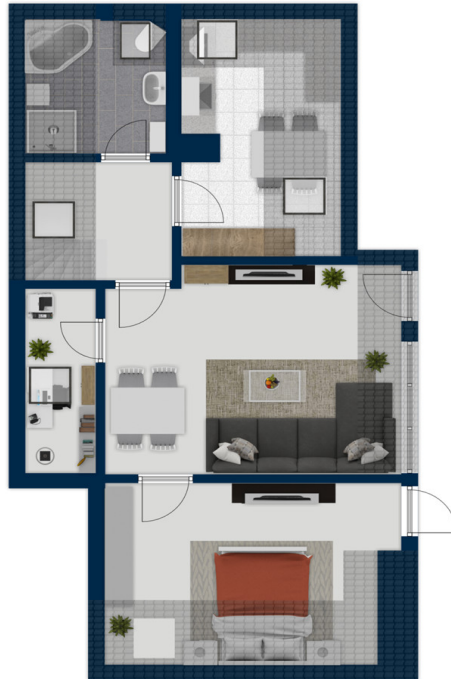
???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ????????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Immobilie steht auf einem großzügigen Grundstück von 998 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>. Das Einfamilienhaus wurde 1967 erbaut und verfügt über 6,5 Zimmer. Dazu gehört eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, die zusätzliche Flexibilität bietet. Zur Ausstattung gehören zwei Garagen, ein Geräteschuppen, ein Gartenhäuschen und eine Terrasse, die in den Vorgarten führt. Im Eingangsbereich gibt es ein Gäste-WC. Die Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet. Ein gemütliches Kaminzimmer und ein Wintergarten, der ans Schlafzimmer grenzt, sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Außerdem ist das Haus teilweise unterkellert. Im Keller befinden sich ein Waschraum sowie die Zentralheizung, die zuletzt 2010 modernisiert wurde. Das Obergeschoss bietet zusätzlich zum Badezimmer eine voll ausgestattete Küche, ein gemütliches Wohnzimmer, ein kleines Büro und ein Schlafzimmer. Von hier aus haben Sie auch Zugang zu einem Balkon, der zum Entspannen einlädt. Hinter dem Haus erstreckt sich eine große Grünfläche, die viel Platz zum Erholen bietet. Der Vorgarten ist liebevoll angelegt und schafft eine einladende Atmosphäre. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2010 mit der Erneuerung der Heizung modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Der Wintergarten hat direkten Zugang zur Garage und bietet zusätzlichen Wohnraum, den man vielseitig nutzen kann. Insgesamt ist dies ein solides Einfamilienhaus mit einer praktischen Raumaufteilung. Das großzügige Grundstück bietet viel Platz für Familien, die ein gemütliches Zuhause.



??????? ???????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

????????????????? ??? ??????????

- Zwei Garagen
- Geräte Schuppen
- Garten Häuschen
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Balkon mit Zugang vom Schlafzimmer und Wohnzimmer im OG
- Gäste-WC im Windfang
- Einbauküche inklusive E-Geräten
- Kaminzimmer
- Großzügige Terrasse zum Vorgarten
- Teilunterkellerung
- Heizung aus dem Jahr 2010
- Waschraum im Keller
- Duschbad im EG und OG
- Wintergarten ans Schlafzimmer angrenzend
- Zugang vom Wintergarten in die Garage
- Liebevoll angelegter Vorgarten
- Große Grünflächen Hinterm Haus

??????? ???????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße in 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 (Bauerschaften 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.

??????? ???????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 248.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24293035 - 27777 Ganderkesee / Rethorn

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7 Ganderkesee  
E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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