

Ganderkesee / Schierbrok

# Geräumige Villa auf parkähnlichem Grundstück in begehrter Lage

????????? ??????????: 24293056



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

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 253,11 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 2.445 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

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

???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ??? ??????

???????? ??????????	24293056	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 253,11 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	?????????????? ??????	??????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	2	????? ??????????????	2018
????? ??????????????	1965	?????????	???????
????? ??????????????	1 x ???????	??????????????	ca. 139 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC ?????????????, ???????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

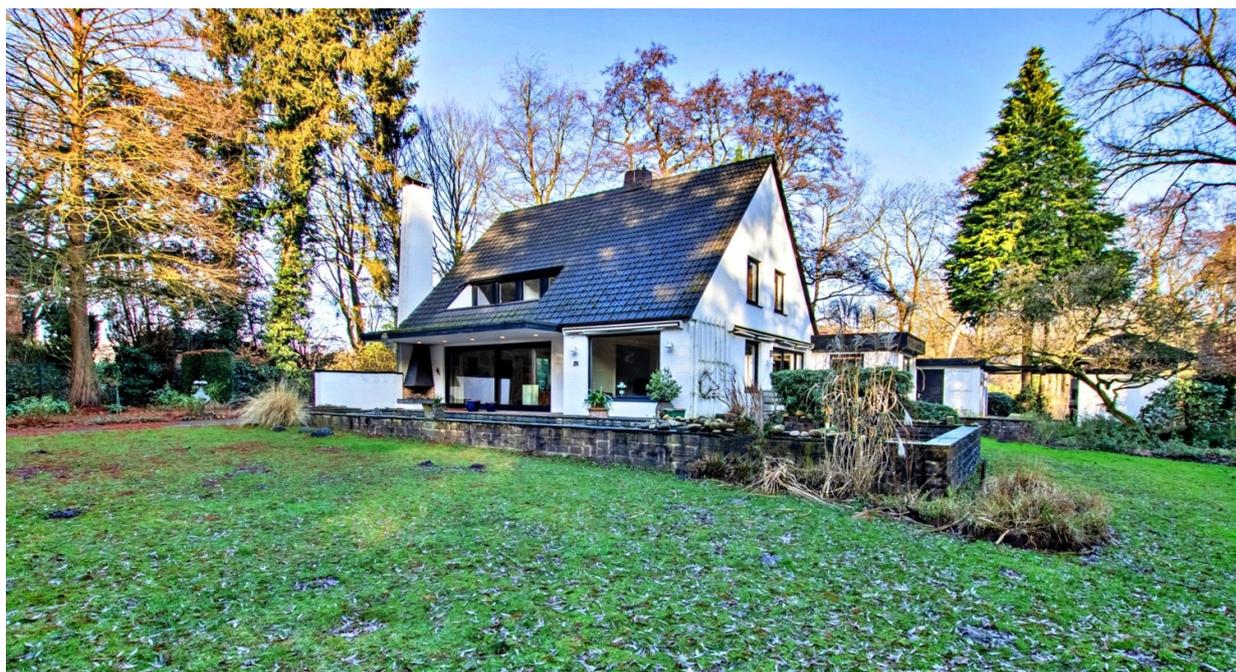
???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	237.35 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.12.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1965

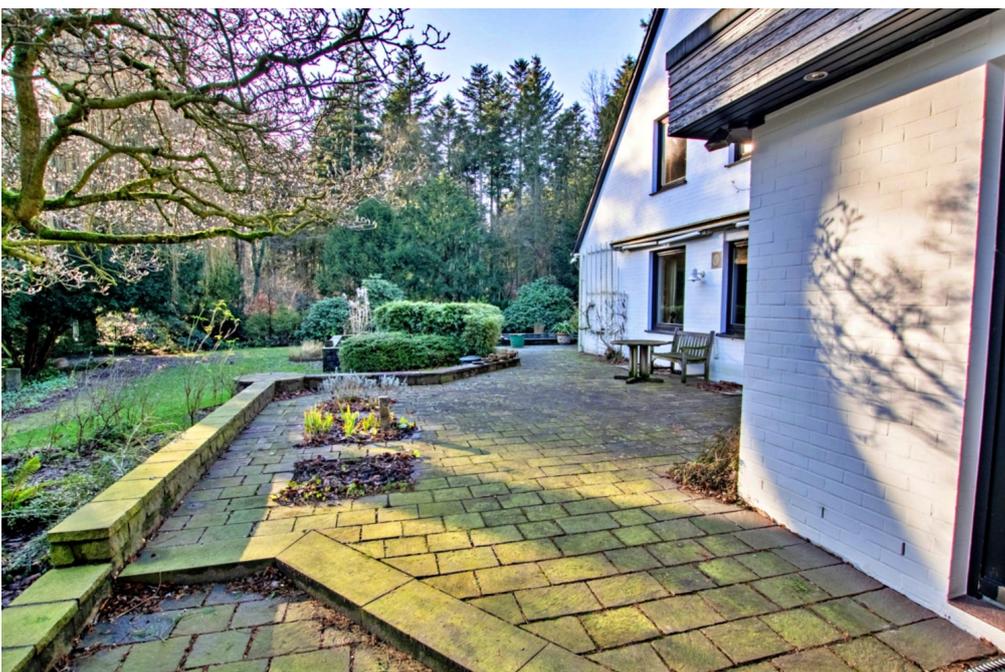
???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



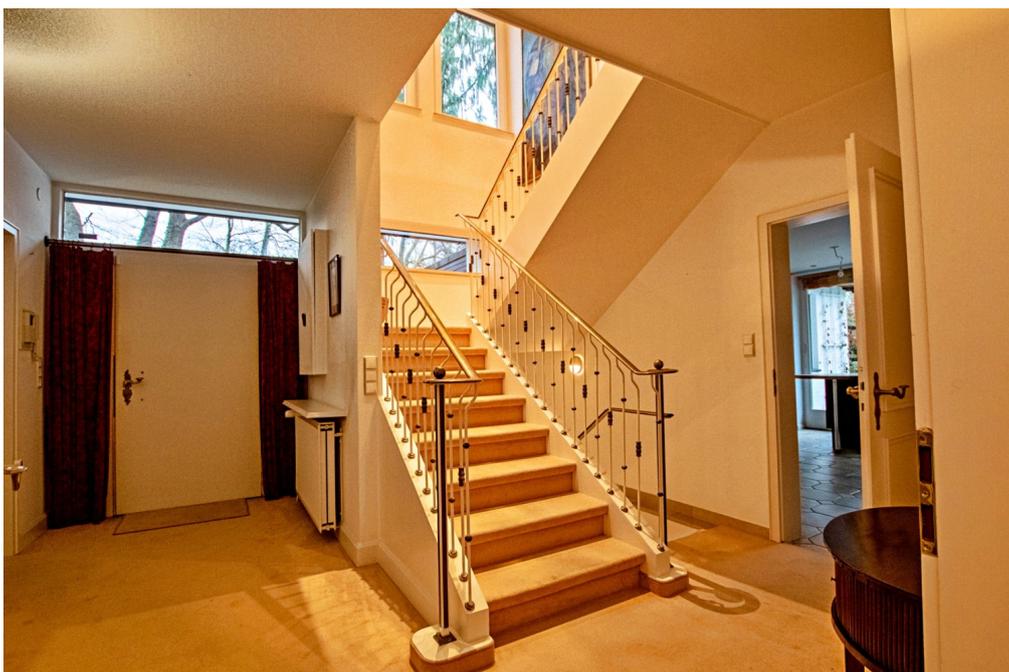
???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



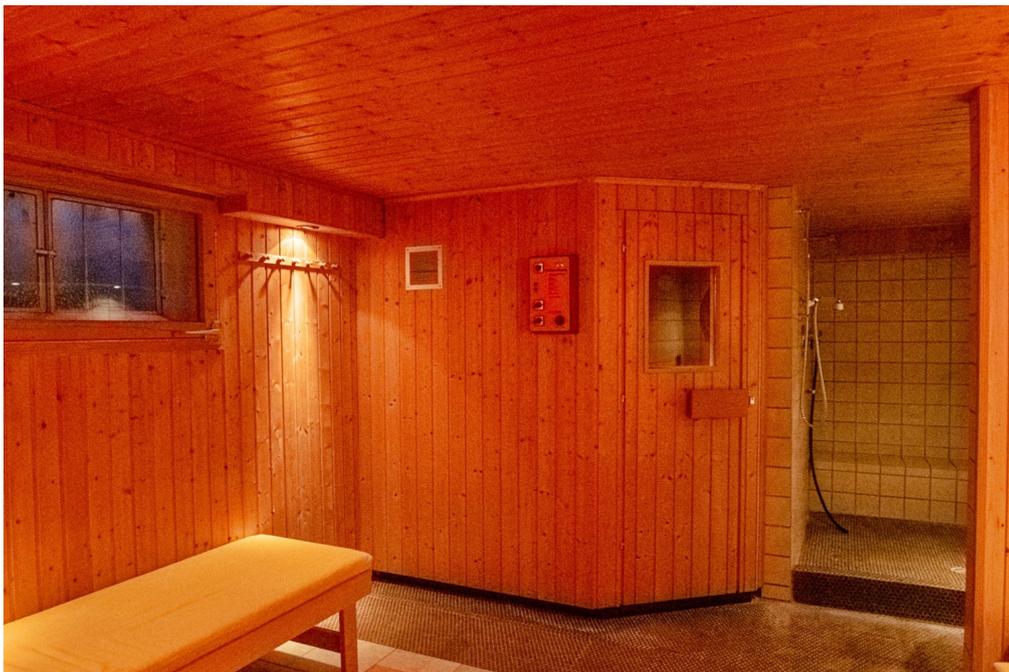
???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

?? ?????????



??????? ???????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

??????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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

??????? ???????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

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

Dieses ansprechende Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1965, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 253,11 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.445 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage, direkt angrenzend an das Wäldchen Stenumer Holz. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die eine flexible und anpassungsfähige Raumaufteilung ermöglichen. Die zwei vorhandenen Badezimmer bieten ausreichend Platz für die Familie und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Heizung wurde durch eine moderne Gas-Brennwerttherme im Jahr 2018 ersetzt und sorgt für effizient beheizte Wohnräume. Die teilweise erneuerten Fenster (2004, 2008 und 2011) tragen zu einem optimierten Raumklima bei. Die gehobene Ausstattung umfasst zudem eine Markeneinbauküche, die optisch hervorsteht und funktional überzeugt. Das Herzstück des Wohnbereichs bildet ein Innenkamin, der an kalten Tagen behagliche Wärme spendet. Ein zusätzlicher Außenkamin ermöglicht es, auch in den kühleren Monaten den Außenbereich optimal zu nutzen. Der parkähnlich angelegte Garten rundet das Bild dieser ansprechenden Immobilie ab. Ein gemauerter Gartenteich fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet einen attraktiven Blick von der Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Der vollständig eingezäunte Gartenbereich bietet zudem viel Raum für Freizeit- und Entspannungsmöglichkeiten im Freien. Der Vollkeller des Hauses gewährt zusätzlich reichlich Stauraum und beheimatet eine Sauna, die nach einem anstrengenden Tag zur Entspannung einlädt. Für Fahrzeugliebhaber steht eine Doppelgarage zur Verfügung, die mit einem elektrischen Sektionaltor aus dem Jahr 2014 ausgestattet ist und über einen direkten Zugang zum Haus verfügt. Eine installierte Blitzschutzanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit. Trotz ihres gepflegten Zustands ist die Immobilie als renovierungsbedürftig einzustufen, was Interessenten die Möglichkeit gibt, dem Haus ihren persönlichen Stil zu verleihen und individuelle Modernisierungswünsche zu verwirklichen. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine hervorragende Basis für Familien oder Paare, die viel Platz schätzen und die Vorzüge einer naturnahen Lage genießen möchten und trotzdem eine gute Anbindung nach Bremen und Oldenburg suchen. Die Kombination aus hervorragender Grundstücksgröße, durchdachter Raumaufteilung und umfangreicher Ausstattung macht dieses Haus zu einer attraktiven Möglichkeit für alle, die sich den Traum eines eigenen Zuhauses erfüllen wollen. Für weitere Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

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

- Gas-Brennwerttherme 2018
- Markeneinbauküche
- parkähnlicher hochwertig angelegter Garten
- Gartenteich
- Innen-/Außenkamin
- Grundstück eingezäunt
- Vollkeller
- Sauna
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- elektrisches Sektionaltor aus 2014
- Blitzschutzanlage
- Fenster teilw. in den Jahren 2004, 2008 und 2011 erneuert
- 2 Abstellräume im Außenbereich für Gartengeräte
- 2 Markisen
- Freisitz für die Lagerung von Kaminholz

??????? ???????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

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

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Straße in Ganderkesee Ortsteil Schierbrok direkt am Wäldchen Stenumer Holz. 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.

??????? ???????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 237.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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.

???????? ??????????: 24293056 - 27777 Ganderkesee / Schierbrok

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

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

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)