

Ganderkesee

# Renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte in Ganderkesee

????????? ??????????: 25293006



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

???? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 84 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 247 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25293006 - 27777 Ganderkesee

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

???????? ??????????: 25293006 - 27777 Ganderkesee

?? ??? ??????

???????? ??????????	25293006
????????????	ca. 84 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
?????????	3
????????????? ???	2
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	1994
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????

????? ????????	185.000 EUR
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2006
?????????	?????????
????????????????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25293006 - 27777 Ganderkesee

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	168.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1994

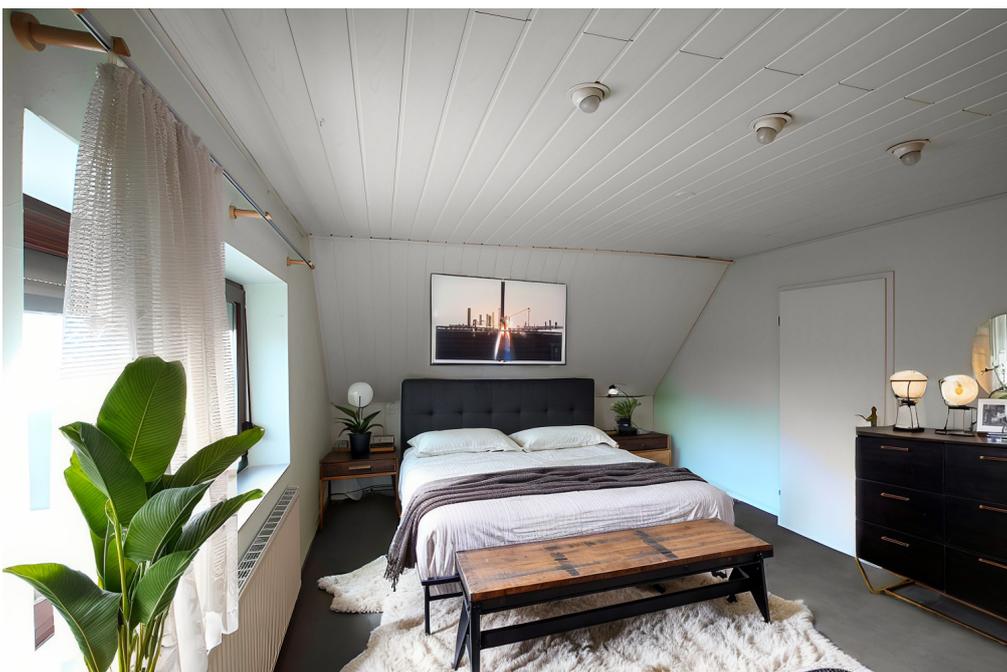
??????? ????????: 25293006 - 27777 Ganderkesee

?? ????????



??????? ????????: 25293006 - 27777 Ganderkesee

?? ????????



??????? ???????: 25293006 - 27777 Ganderkesee

?? ????????



??????? ????????: 25293006 - 27777 Ganderkesee

???????



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

??????? ???????: 25293006 - 27777 Ganderkesee

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

Platz für eine kleine Familie oder ein Paar, das zusätzlichen Raum sucht. Das Haus wurde 1994 erbaut und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 247 m<sup>2</sup>. Es ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was den neuen Eigentümern die Möglichkeit bietet, ihre individuellen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen. Die Aufteilung der Räume ist funktional gestaltet. Insgesamt stehen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei großzügige Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein zentral gelegenes Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC, das den Komfort erhöht und zu einer flexiblen Nutzung des Wohnraums beiträgt. Die zentral gelegene Einbauküche bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche. Hier lässt sich der Alltag angenehm gestalten, und das Kochen wird zu einem echten Vergnügen. Zudem ist ein Carport vorhanden, welches Ihrem Fahrzeug einen sicheren Stellplatz bietet. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Da das Haus renovierungsbedürftig ist, haben zukünftige Eigentümer die Chance, moderne und energieeffiziente Maßnahmen umzusetzen und die Immobilie ganz nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Diese Doppelhaushälfte bietet viel Potenzial und eignet sich hervorragend für Menschen, die Freude daran haben, in ihrem Eigenheim eigene Akzente zu setzen und ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Die überschaubare Grundstücksgröße erlaubt eine einfache Pflege und Instandhaltung, was den Alltag erleichtert. Trotz der ruhigen Umgebung bietet das Haus eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine günstige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dies macht die Lage besonders attraktiv, da sie sowohl ruhiges Wohnen als auch eine gute Infrastruktur vereint.

??????? ????????: 25293006 - 27777 Ganderkesee

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

- Carport
- Terrasse
- Einbauküche
- Gäste WC
- Dusch- & Wannenbad
- Geräteraum
- Heizungsraum
- Abstellraum
- Büronische
- Gartenhäuschen

??????? ????????: 25293006 - 27777 Ganderkesee

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

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Ganderkesee. 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 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.

??????? ?????????: 25293006 - 27777 Ganderkesee

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 168.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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 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.

???????? ??????????: 25293006 - 27777 Ganderkesee

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

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

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)