

Ganderkesee – Ganderkesee

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

????????? ??????????: 24293044



www.von-poll.com

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 202 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 658 m²

???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

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

???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ??? ??????

???????? ??????????	24293044	????? ???????	549.000 EUR
?????????????	ca. 202 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????????	3	????? ??????????????	2023
????? ??????????????	2001	?????????	?????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????????	?????????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

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

???????????	??????? ???????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	???????	92.83 kWh/m ² a
??????????????	08.10.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
???????		?????????????	C
????? ????????????	????????? ???????	?????????????????	
	???????????	???????????	

???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



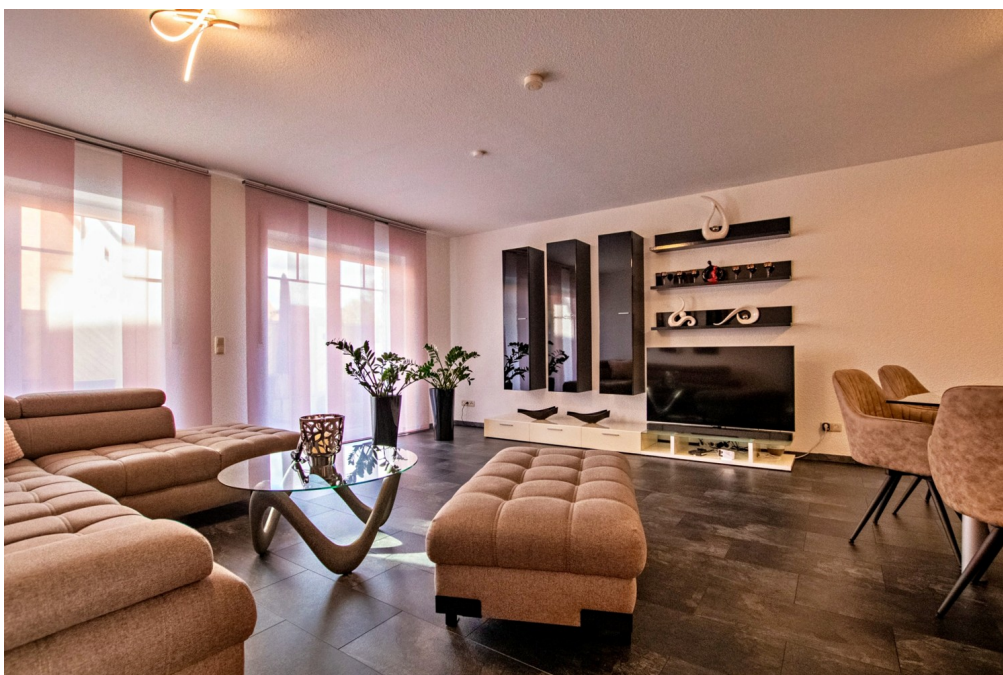
???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



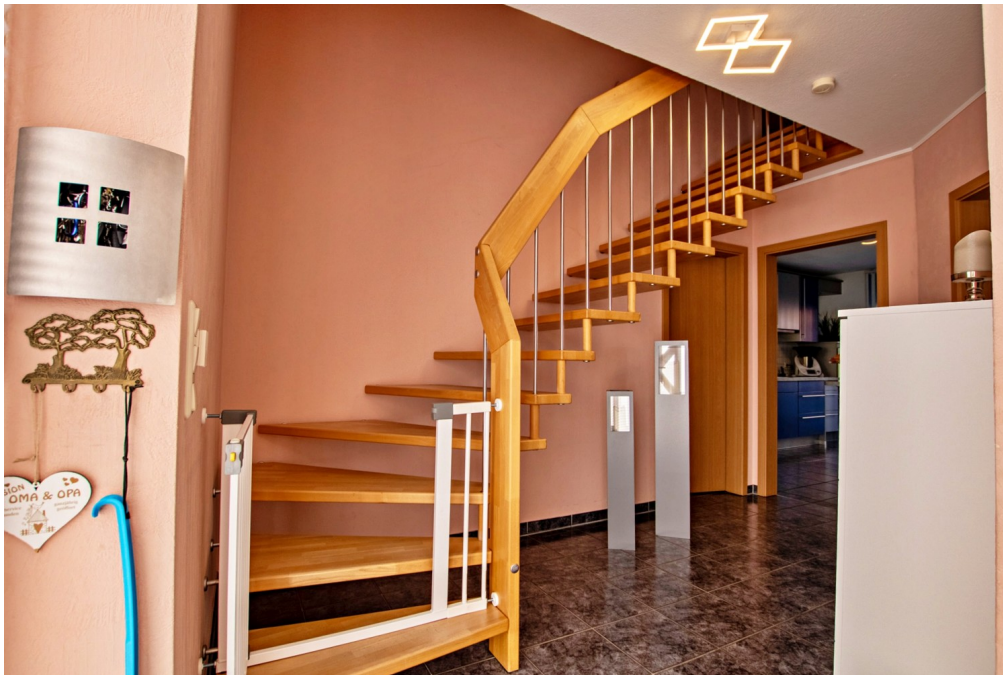
???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



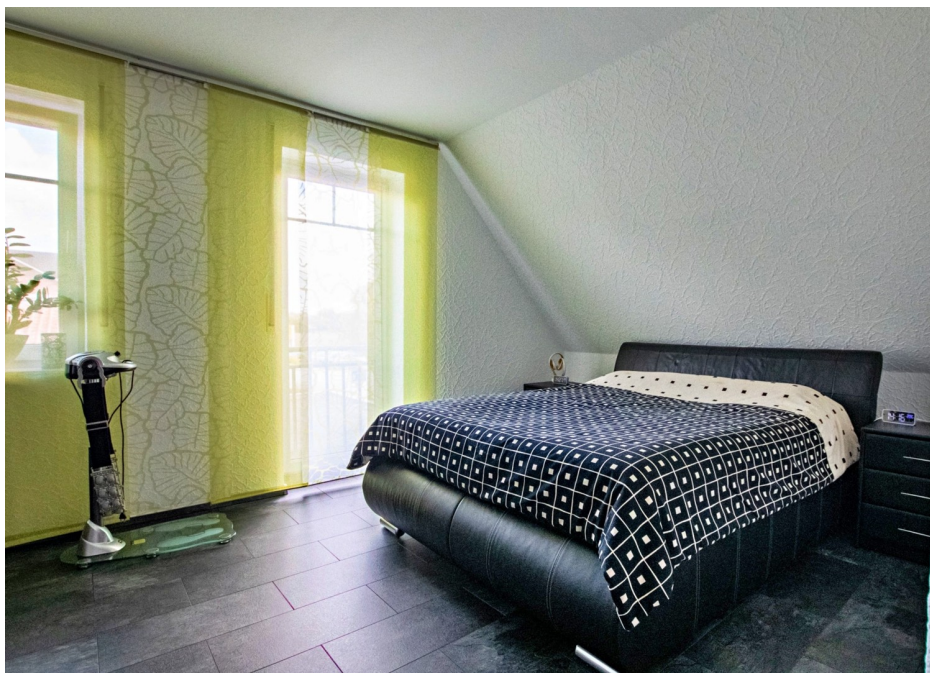
???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

?? ?????????



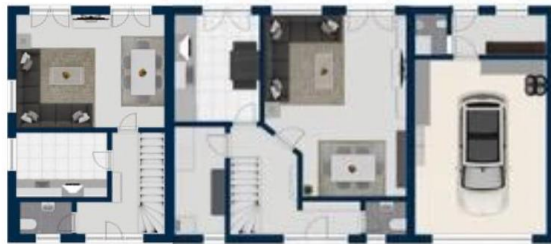
???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

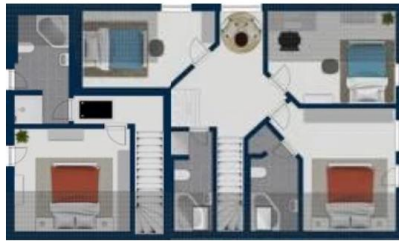
?? ?????????

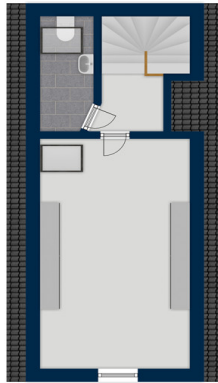


??????? ????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

??????







Exposéplan, nicht maßstäblich

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

???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

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

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 m² und steht auf einem Grundstück von ca. 658 m². 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.

???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

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

- 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

???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

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

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.

???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 92.83 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24293044 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

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

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

Heinz Stoffels

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com