

Ganderkesee – Ganderkesee

# Familienfreundliches Zuhause in begehrter Ortslage mit Ausbaupotenzial

VP azonosító: 24293054



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

VÉTELÁR: 335.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 726 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Áttekintés

|                          |                        |                         |   |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|---|
| VP azonosító             | 24293054               | Vételár                 | 335.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 126 m <sup>2</sup> | Ház                     | Családi ház   |
| Szobák                   | 4                      | Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Hálósobák                | 2                      | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd   |
| FÜRDŐSZOBÁK              | 1                      | Felszereltség           | Beépített konyha  |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1971                   |                         |   |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 1 x Garázs             |                         |   |

VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Áttekintés: Energia adatok

|   |                |
|---|----------------|
| Fűtési rendszer                                   | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                     | Olaj           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.11.2034     |
| Energiaforrás                                     | Olaj           |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény  | 190.98 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1971                        |

VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Az ingatlan



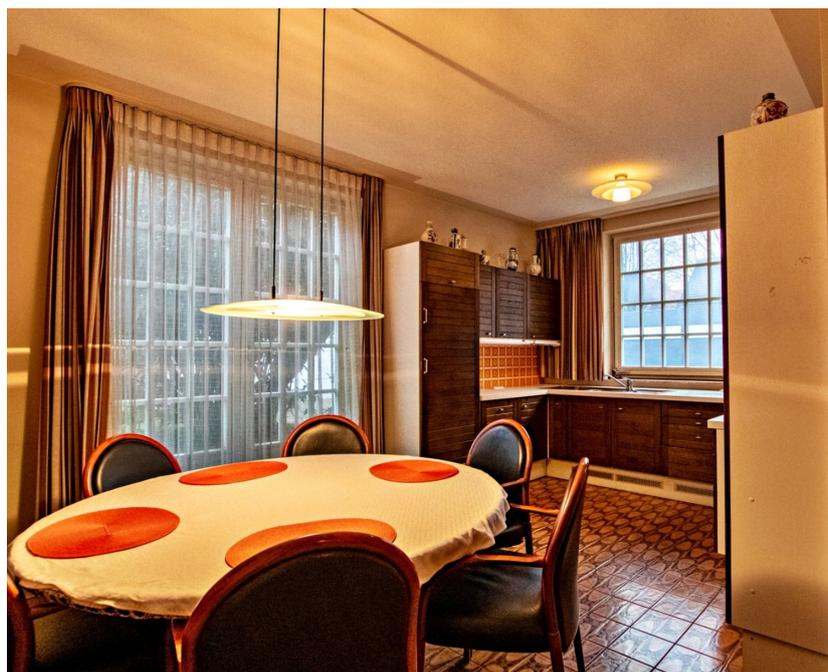
VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Alaprajzok



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1971, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 726 m<sup>2</sup> befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit für Familien, die ein geräumiges Zuhause in einer gefragten Wohnlage suchen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei gut proportionierte Schlafzimmer. Ein Badezimmer ist vorhanden, ausgestattet mit allem Notwendigen für den täglichen Komfort. Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und funktional. Herzstück ist die offene Küche, die fließend in den Ess- und Wohnbereich übergeht. Diese Gestaltung ermöglicht nicht nur ein modernes Wohnenerlebnis, sondern auch die ideale Umgebung, um Gäste zu empfangen oder gemütliche Abende mit der Familie zu verbringen. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das ausbaufähige Dachgeschoss, das zusätzlichen Raum und Gestaltungsfreiheiten bietet. Egal, ob ein weiteres Schlafzimmer, ein Hobbyraum oder ein Home-Office geplant ist, hier finden Sie den Platz, um Ihre Ideen zu verwirklichen. Die praktische Doppelgarage mit elektrischem Garagentorantrieb sorgt für zusätzlichen Komfort und Schutz für Ihre Fahrzeuge. Angrenzend befinden sich weitere Stellflächen für Besuch oder zusätzlichen Bedarf. Die Zentralheizung des Hauses läuft über eine Öl-Heizung, die 2008 erneuert wurde und somit den aktuellen Anforderungen entspricht. Ein Teilkeller bietet Ihnen reichlich Stauraum, sei es für Vorräte oder als Abstellfläche. Der Garten des Hauses lädt dazu ein, die Natur zu genießen und bietet viel Platz zum Spielen für Kinder oder für entspannte Stunden im Freien. Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Ortslage, die als familienfreundlich beschrieben werden kann. Dabei liegt sie in einer begehrten Wohnstraße, die durch ihre Anbindung und die Nähe zu wesentlichen Einrichtungen des täglichen Lebens besticht. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus ein gepflegtes Wohnambiente mit Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die Lage und die Gegebenheiten sprechen insbesondere Familien an, die Wert auf eine gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohnumfeld legen. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich und bietet Ihnen die Gelegenheit, sich selbst ein Bild von dieser durchdachten Immobilie zu machen.

VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Részletes felszereltség

- ausbaufähiges Dachgeschoss
- offene Küche
- Doppelgarage mit elektrischem Garagentorantrieb
- Öl-Heizung von 2008
- Teilkeller

VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Minden a helyszínr?!

Dieses schöne Einfamilienhaus befindet in einer Nebenstraße, im ruhigen und idyllischen Ortskern von 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 (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.

VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 190.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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.

VP azonosító: 24293054 - 27777 Ganderkesee – Ganderkesee

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)