

Ganderkesee

## Siedlungshaus in Schierbrok

????????? ??????????: 25293005

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 286.000 EUR • ??????????: ca. 118 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 1.229 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

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

???????? ??????????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

?? ??? ??????

???????? ??????????	25293005
????????????	ca. 118 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	3
???????????? ???	2
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	1954
????? ??????????????	1 x ????????????? ????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	286.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2009
????????? ???????????????	?????????
????????????????????????? ???????	ca. 5 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	435.27 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.02.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1954

??????? ???????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

?? ????????



??????? ????????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

?? ????????



??????? ???????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

?? ????????



??????? ???????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

?? ????????





??????? ????????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

?? ????????



??????? ????????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

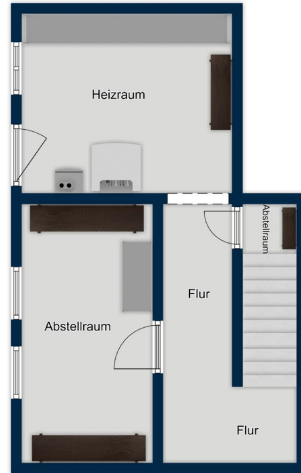
?? ????????



??????? ????????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

??????





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

??????? ???????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

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

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.229 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Basis, um sie nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Das Haus verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, sowie ein Gäste-WC mit Dusche und ein weiteres Badezimmer mit Badewanne. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Windfang, der über einen separaten Zugang verfügt. Dies sorgt für zusätzlichen Stauraum und eine funktionale Trennung der Wohnbereiche. Die Einbauküche ist praktisch ausgestattet und ermöglicht direktes Kochen und Arbeiten. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich eine großzügige Terrasse, die an sonnigen Tagen zum Verweilen einlädt und den Übergang in den Garten bildet. Der Außenbereich ist durch den großzügigen Garten geprägt, der viel Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet, sei es für Familienaktivitäten, gärtnerische Projekte oder eine mögliche Erweiterung. Eine Garage mit angrenzenden Nutzräumen sorgt für ausreichend Stellfläche und zusätzliche Lagermöglichkeiten. Das Haus ist teilunterkellert, was weiteren Lagerraum bietet. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, und Außenrollläden verbessern den Wohnkomfort. Die Lage des Hauses bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen ruhigen Rückzugsort mit viel Platz. Durch die Größe des Grundstücks lassen sich individuelle Wünsche realisieren. Zusammenfassend bietet dieses Haus die ideale Grundlage für alle, die eine Immobilie mit Ausbaupotenzial suchen und sich kreativ verwirklichen möchten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort einen Eindruck von der Immobilie zu verschaffen.

??????? ????????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

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

- 3 Fenster sind Einfachverglast
- Großzügiger Garten
- Garage mit Angrenzenden Nutzräumen
- Gäste WC mit Dusche
- Badezimmer mit Badewanne
- Einbauküche
- Terrasse
- Windfang mit eigenem Zugang
- Außen Rollläden
- Teilunterkellert
- Vissmann Heizung

??????? ????????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnsiedlung in Ganderkesee, geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Ortszentrum bietet zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe. Die ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Fachärzte und ein nahegelegenes Krankenhaus in Delmenhorst gewährleistet. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe und sind gut erreichbar. Für Pendler bietet die Nähe zur Autobahn A28 eine schnelle Verbindung nach Oldenburg und Bremen. Zudem gibt es eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Umgebung lädt mit Rad- und Wanderwegen zu Freizeitaktivitäten und Erholung in der Natur ein. Ein idealer Standort für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

??????? ????????: 25293005 - 27777 Ganderkesee

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 435.27 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



???????? ??????????: 25293005 - 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)