

Ganderkesee

# Gepflegte Doppelhaushälfte in Bookholzberg

CODICE OGGETTO: 25293012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 258.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 294 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25293012
Superficie netta	ca. 104 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	258.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	174.32 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.04.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1994, präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 294 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet mit ihren vier Zimmern ausreichend Platz für eine Familie, während die solide Bausubstanz und die kürzlich aktualisierte Technik, insbesondere die 2020 erneuerte Zentralheizung, modernen Wohnkomfort sicherstellen. Bei Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Hier schaffen große Fensterflächen eine helle und freundliche Atmosphäre. Von hier aus haben Sie Zugang zur Terrasse und zum Garten, die zusammen vielfältige Möglichkeiten für Entspannung bieten. Die Einbauküche ist funktional und ausgestattet mit allen notwendigen Geräten und im Kaufpreis inkludiert. Der Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss bietet zusätzliche Abstell- und Arbeitsfläche neben Küchenfunktionen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen sinnvoll genutzten Abstellraum unter der Treppe, der für zusätzlichen Stauraum sorgt. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer mit Tageslicht komplettiert das Angebot auf dieser Ebene. Die Ausstattung des Badezimmers entspricht der gewohnt soliden Qualität des ganzen Hauses. Vor dem Haus steht Ihnen ein praktischer Pkw-Carport zur Verfügung, der Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen schützt. Der Flächenzuschnitt des Grundstücks bietet nicht nur genügend Platz für einen Garten, sondern auch einen überschaubaren Pflegeaufwand. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, was einen ausgewogenen Mix zwischen Funktionalität und Ästhetik bedeutet. Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine Immobilie einzuziehen, die sowohl durchdacht gestaltet als auch gepflegt ist. Sie ist ideal geeignet für Familien, die Wert auf eine ruhige Wohnlage mit gutem Anbindung an die örtlich Infrastruktur legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie zu verschaffen und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu entdecken.

**CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee**

## Dettagli dei servizi

- Baujahr des Hauses 1994
- Heizung wurde 2020 erneuert
- Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße von ca. 294 m<sup>2</sup>
- Balkon
- Carport
- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum im EG
- Abstellraum unter der Treppe
- Terrasse mit Garten

**CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee**

## Tutto sulla posizione

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Ortsteil Bookholzberg. Alles für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung über die A28 Richtung Oldenburg und Bremen. Bookholzberg verfügt über einen Bahnhof mit direktem Anschluss nach Bremen, Oldenburg und Delmenhorst. Die Samtgemeinde Ganderkesee liegt etwa 20 km westlich des Bremer Zentrums, am Nordrand des Naturparks Wildeshauser Geest. Der nördlichste Teil der Gemeinde liegt im Urstromtal der Weser, ist also flache Marsch. Etwa entlang der Ortsteile Bookholzberg – Rethorn – Stenum – Hoykenkamp verläuft die Abbruchkante des Urstromtals. Südlich davon schließt sich das sandige, etwas höhergelegene und leicht hügelige Gelände der Geest an. Von exponierten Stellen am Rand der Geest ist an klaren Tagen die ca. 12 km entfernte andere Seite des Urstromtals in Bremen-Nord zu erkennen. Die Gemeinde Ganderkesee grenzt im Osten an die kreisfreie Stadt Delmenhorst, im Norden an die Gemeinden Lemwerder und Berne im Landkreis Wesermarsch sowie an die Gemeinde Hude, im Westen an die Gemeinde Hatten und im Süden an die Gemeinden Dötlingen und Harpstedt. Ganderkesee besitzt drei bauliche Grundzentren mit entsprechender Infrastruktur. Die Bevölkerung der Gemeinde konzentriert sich zum einen auf den Kernort Ganderkesee, zum anderen auf einen Streifen entlang der Bahnlinie von Oldenburg nach Bremen mit den Ortsteilen Bookholzberg, Rethorn und Schierbrok. Die Ortsteile Heide und Elmelohe bilden mit den jeweils benachbarten Stadtteilen von Delmenhorst ein Siedlungsgebiet und sind daher ebenfalls dicht bevölkert. Die übrigen Gebiete der Gemeinde sind dünner besiedelt und stärker landwirtschaftlich geprägt.

**CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 174.32 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.

**CODICE OGGETTO: 25293012 - 27777 Ganderkesee**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)