

Exposé

Einfamilienhaus in Ganderkesee

Wohnen oder Arbeiten und Wohnen mit Garagen und Carportanlage



Objekt-Nr. OM-295966

Einfamilienhaus

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Bürmann

Bürsteler Straße 48a
27777 Ganderkesee
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	3.346,00 m ²	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	219,00 m ²	Carports	4
Nutzfläche	150,00 m ²	Stellplätze	15
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt kann privat nur zum wohnen (Wohnhaus) oder gewerblich z.B. als Wohn-Geschäftshaus genutzt werden.

Bei privater Nutzung (Wohnhaus) erhalten Sie weitere Infos zu den Grundrissen, Unterlagen und Bilder.

Bei gewerblicher Nutzung oder teilweise gewerbliche Nutzung (z.B. vom Erdgeschoß) oder evt. Erweiterung durch Bau einer Lagerhalle.

Objekt:

Hauptgebäude mit Erdgeschoß, Obergeschoß, Teilkeller, Dachboden und Doppelgarage. Nebengebäude, viele Stellplätze, Carport als offene Garage, sehr viel Pflasterfläche. Je nach Objektnutzung ist es vom Käufer mit dem Bauamt zu klären.

Grundstück ca. 3346m², Hauptgebäude Baujahr 1972, Dachgeschoßausbau bis 1990.

Nebengebäude Baujahr 1991. Offene Garage Baujahr 2012.

Gebäudeaußenmaße ca. 19,00m x 9,30m (10,43)

Erdgeschoß ca. 147m² (ca. 114 m² + Garage)

Dachgeschoß ca. 123m² (ca. 109 m²)

Keller ca. 48 m² - Überdachte Terrasse ca. 35 m²

Abstellgebäude ca. 67 m² - Offene Garage ca. 100 m²

Die m² Angaben sind ca. Werte und beziehen sich zum Teil auf die Grundflächen im Gebäude ohne Bezug auf Wohn-/ Nutz-/ Abstell-/ Gewerbeflächen, daher sind diese als grobe Angabe zu sehen und ohne Garantie.

Ausstattung

* Verglasung 3-fach (fast überall), Pilzkopf-/Sicherheitsverriegelung, viele Fenster mit Insektengitter

* Außenwand-Hohlraumdämmung im Jahr 2011

* Dachboden ist kompl. gedämmt/isoliert mit Holzboden

* Rollläden elektr. an der Westseite und Ostseite

* Zwei Eingangsbereiche mit hochwertigen Türen

* Gr. Terrasse mit Glasüberdachung und Einzelfeldmarkisen (Bj. 2012)

* Doppelgarage (neue Tore 2015), E-Antriebe

* Offene Garage, groß und hochwertig (Bj. 2012) mit gr. Schiebetor zum Garten.

* Sehr große Hoffläche mit Klinkersteinen

* extra Stellplatzfläche mit Rasengittersteinen (Bj. 2012)

* Nebengebäude zwei gr. Räume.

* Elektroanlage 3/5 Ader, mit Haupt-/ Unterverteilungen, Fi-Schaltern, Bewegungsmeldern.

* Zwei Stromzähler für EG../DG...

* Wasserrohre EG, OG, Außen

* Abwasserkanal mit Druckpumpe OOWV/EWE

- Keller Fußboden: Fliesen

- Erdgeschoß Fußboden: Fliesen - Designboden

- Obergeschoß Fußboden: Marmortreppe – Fliesen – Kork – Teppich

Heizungsanlage mit Oel, 10000 Liter Stahltank (schwere Ausführung) im Keller. Messwerte Schornsteinfeger 2024 sehr gut. Jahresverbrauch zurzeit ca. 1800 bis 2200 Liter. Bei Erneuerung z.B. als Ölheizung, Gasheizung (Gasleitung an der Straße), Holzpellet oder Wärmepumpe.

Der Öltank - Öltank-Bereich könnte zur Lagerung z.B. von Holzpellets benutzt werden. Eine Wärmepumpen Heizung wäre auch möglich ob als Luft-Wasser System oder evt. als Erdwärme.

* Das Warmwasser wird energiesparend mit elektr. Durchlauferhitzern erzeugt.

* Vorbereitung für Kaminofen vorhanden

* Vorbereitung Tür zum Dachboden für Treppeneinbau (derzeit Einschubtreppe)

* Datenverkabelung im Büro und zum Dachg., Leerrohre, Antennenanlage SAT und DVBT.

* Sehr viele Steckdosen und Anschlussmöglichkeiten, Überspannungsschutz

* Einrichtung, versch. und Gartengeräte könnten übernommen werden (extra Kaufpreis VB).

Energieausweis nach Energieverbrauch, Energieverbrauchskennwert: 73,3 kWh/(m² a)

Grundsteuer (2024) ohne Müll: 486,72 €, inkl. Müll: 577,32 €

Gebäudeversicherung (2024) inkl. Elementar und inkl. Glas-Terrassendach: 831,99 €

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Hinweis:

Das Grundstück darf nur nach Absprache betreten und von außen besichtigt werden.

Nach seriösem E-Mail-Kontakt erhalten Sie weitere Unterlagen, Innenbilder, Zeichnungen.

Eine Innenbesichtigung erfolgt nur wenn eine schriftliche Bankauskunft bzw. Bankunterlagen oder eine Finanzierungszusage vorgelegt wird.

Lage

In Ganderkesee gibt es Ärzte und Apotheken, Bäcker und Fleischerei, Banken und Tankstellen, zum Einkaufen z.B. Famila, Aldi, Lidl, Inkoop, Rossmann.

Es gibt versch. Kindergärten, Grundschulen, Oberschule und gr. Gymnasium. Im Rathaus können Sie Ihren Personalausweis erneuern oder Ihr Fahrzeug anmelden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ansicht-1

Exposé - Galerie



Grundstück



Ostseite

Exposé - Galerie



Nebengebäude



Offene Garage / Carport

Exposé - Galerie



Nordseite



Südwest

Exposé - Galerie



Westblick



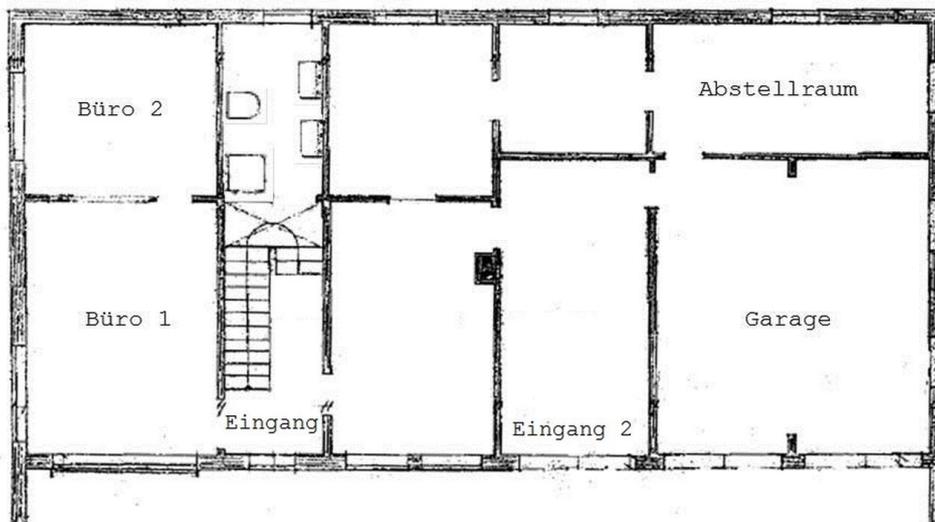
Eingang

Exposé - Galerie



Büro

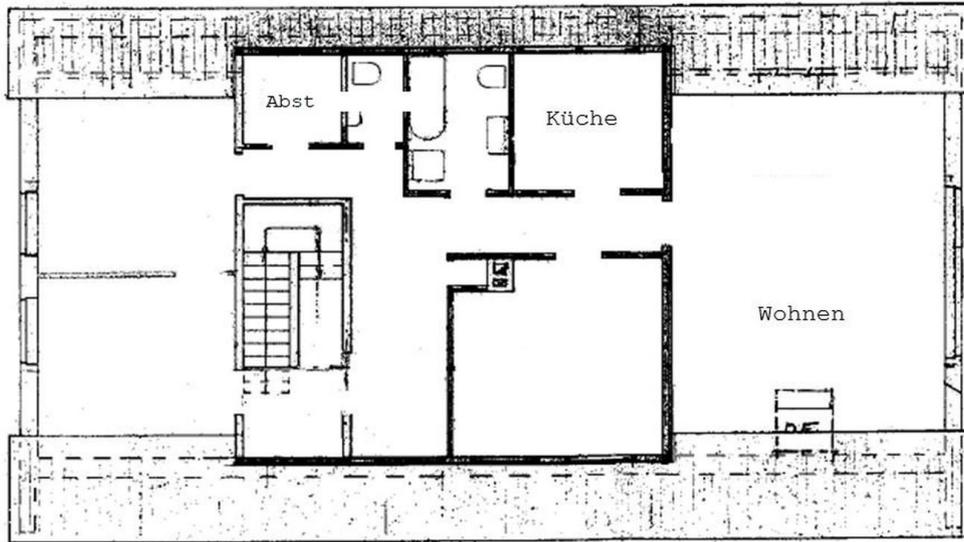
Grundriss EG



Grundriss-EG

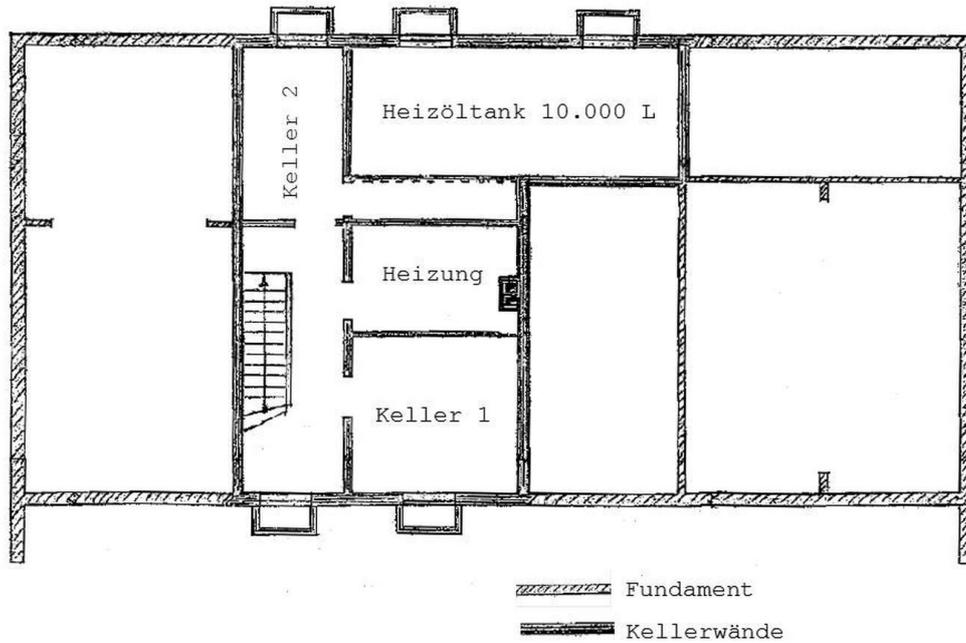
Exposé - Galerie

Grundriss OG



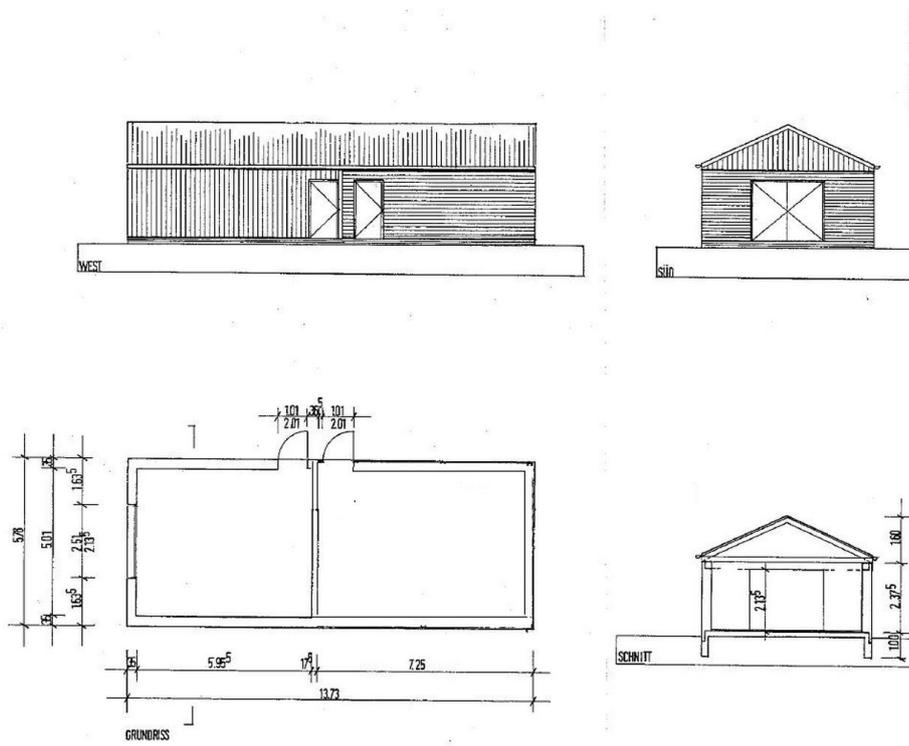
Grundriss-OG

Grundriss Keller

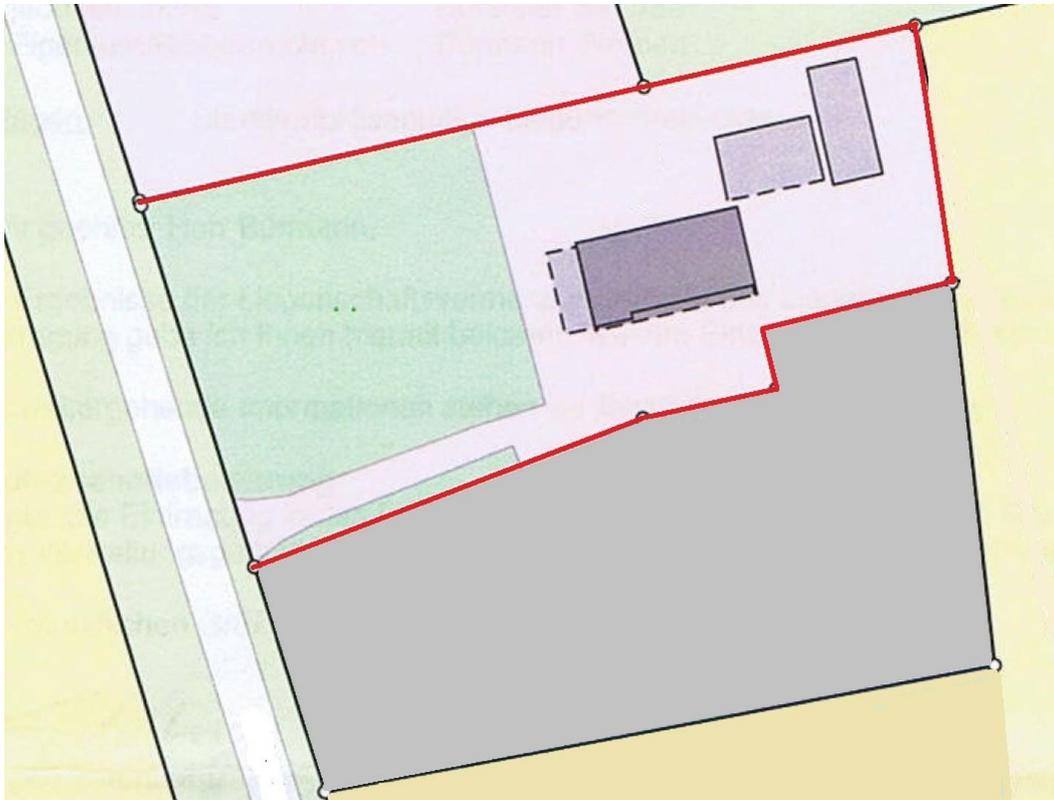


Grundriss-Keller

Exposé - Galerie



Nebengebäude



Lageplan