

Exposé

Zweifamilienhaus in Ganderkesee

Zweifamilienhaus mit Garage bietet Raum für Ihre Träume!



Objekt-Nr. **OM-302044**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Henning G.
Telefon: 0157 59786283
Mobil: 01575 9786283

Brüninger Weg
27777 Ganderkesee
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1952	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.028,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Entkernt
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	220,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der massive Klinkerbau bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, Ihre Wohnideen umzusetzen. Auf großzügigem 1.028 m² Grund wurde um 1952 das ursprüngliche Haus erbaut und Anfang der 70iger um einen Flachdachanbau erweitert. Dieser wurde Ende der 90iger Jahre mit einem komplett neuen Dachstuhl, Isolierung und Pfannen inkl. potentieller Einliegerwohnung aufgestockt. 2003 wurde der Innenausbau im Obergeschoss fertig gestellt und die Elektrik saniert. Aufgrund eines Wasserschadens im Sommer 2023 wurde das komplette Objekt zur Kernsanierung professionell vorbereitet und steht so zum Verkauf. Es ist fachmännisch und durch Gutachten belegt auf Trockenheit geprüft.

Nun haben Sie die Chance, das Gebäude ganz nach Ihren Wünschen, Bedürfnissen und Ideen zu gestalten! Sie mögen es luxuriös, repräsentativ oder gemütlich? Die solide Bausubstanz ermöglicht es! Das geräumige Objekt bietet ausreichend Platz für komfortables Wohnen als Paar, Familie mit mehreren Kindern oder mit zwei Generationen.

Im Erdgeschoss können Sie auf rund 120 m² Wohnfläche Ihre Wünsche individuell umsetzen. So lässt sich zum Beispiel eine offene Küche mit Kochblock und Essbereich im ehemaligen Wohn- und Esszimmer realisieren.

Sie mögen lieber eine geschlossene Küche? Auch diese Alternative ist möglich, nutzen Sie dafür beispielsweise eines der Kinderzimmer mit direktem Zugang zur kleinen Terrasse. Platz für gesellige Gespräche finden Sie dann im geräumigen Wohn-und-Esszimmer.

Die übrige Fläche eignet sich wunderbar für eine 10-m²-Badeoase, ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer, wenn Sie allein, als Paar oder Familie einziehen.

Ein zweiter separater Eingang, lässt sogar Spielraum den hinteren Teil als Bürofläche zu nutzen.

Das Dachgeschoss erstreckt sich über knapp 100 m² und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Hier lassen sich gemütliche Zimmer für zwei bis drei Kinder und zusätzlich ein großzügiges Schlafzimmer mit Ankleidebereich unterbringen. Falls gewünscht können Sie hier ein zweites Bad einbauen: Alle Installationen sind bereits vorhanden.

Sie suchen ein Haus für zwei Generationen? Auch dafür ist dieses Objekt, aufgrund der Gestaltungsmöglichkeiten im Dachgeschoss, perfekt geeignet! Dann würden im Erdgeschoss vier Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC mit Möglichkeit für eine Büro-Ecke im Flur umsetzbar sein. Im Dachgeschoss lassen sich zwei geräumige Schlafzimmer, ein offener Koch-Essbereich mit Loggia, ein Bad und ein attraktives Wohnzimmer einrichten.

Eine große überdachte und eine kleine separate Terrasse sowie eine Loggia laden zum Verweilen ein: Unabhängig vom Wetter können Sie hier mit Familie und Freunden jederzeit Licht und Sonne genießen sowie entspannte Stunden verbringen.

Drei Kellerräume, ein separates Nebengebäude mit Spitzboden, das als Werkstatt und Partyraum genutzt wurde und eine Gartenlaube bieten jede Menge Staufläche, sodass all Ihre Habseligkeiten und Hobbies ausreichend Platz finden. Auch fürs Parken ist gesorgt: Für Ihre PKWs stehen eine Garage und davor ein bis zwei Stellplätze zur Verfügung.

Sie haben Interesse und möchten sich das Haus ansehen? Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Termin!

Ausstattung

- 1960 Wohnzimmererker
- 1972 Anbau Flachdach mit 2 großen Zimmern und Flur
- 1996/97 Aufstockung Dachgeschoss (inkl. Anschlüsse, Fenster und Dach)
- 2003 Innenausbau Dachgeschoss und Sanierung der Elektrik
- Garage mit angrenzender Werkstatt im separatem Gebäude
- überdachter Innenhof

- Gartenlaube
- Grundwasserzugang vorhanden

Einiges an Material konnte noch gesichert, ausgebaut (Wanne, Duschtrasse, Heizkörper, Ventile etc.) und auf Wunsch übernommen werden.

Eine Gasheizung sowie sämtliche Elektroleitungen sind vorhanden und müssen lediglich von Fachunternehmen geprüft werden.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass sowohl der Grundriss als auch die hier dargestellten Innenaufnahmen visualisierte Planungen sind. Das Haus befindet sich innen im Rohbauzustand. Innenaufnahmen werden Ihnen bei Anfrage zusammen mit dem Exposé zugesandt.

Lage

Ruhig und dennoch zentral gelegen und sehr gut angebunden.

Das Objekt ist idyllisch und gleichzeitig zentral in einer ruhigen Siedlung der Gemeinde Ganderkesee im Landkreis Oldenburg gelegen. Umgeben von Gartengrundstücken zeichnet sich diese Top-Lage auch dadurch aus, dass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichbar sind:

- Einkaufsmöglichkeiten, unter anderem Aldi Nord sowie ein Baumarkt
- Medizinische Versorgung
- Kindergarten
- Grund- und Oberschule sowie ein Gymnasium in 10 min Fußweg
- Bahnhof mit direkter Verbindung zwischen Osnabrück und Bremen
- Restaurants

Die Anschlussstelle an die Autobahn 28 erreichen Sie in nur fünf Autominuten. Durch die gute Verkehrsanbindung sind die Städte Oldenburg und Bremen schnell erreichbar.

Die Gemeinde Ganderkesee hat für die verschiedensten Interessen etwas zu bieten. Über 100 aktive Vereine prägen das Leben der Gemeinde und lassen Sportbegeisterte auf ihren Kosten kommen. Zahlreiche Grünflächen und Wälder laden zum Laufen, Wandern und Radfahren ein. Zum Beispiel der Hasbruch mit seinen über 1000 Jahre alten Eichen. Die drei Jugendhäuser, die erst kürzlich modernisiert wurden, bieten Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche. Literaturfreunde schätzen die Gemeindebücherei mit zwei Außenstellen.

Insgesamt leben rund 32.700 Menschen in der Gemeinde Ganderkesee und den Ortsteilen. Im Osten grenzt die Gemeinde an die Stadt Delmenhorst, im Norden an den Landkreis Wesermarsch.

Auch als Faschingshochburg bekannt, hat der Stadtkern Ganderkesee rund 9.600 Einwohner.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	292,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Seitenterrasse



Anbau

Exposé - Galerie



Garage



Garten

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Werkstatt

Exposé - Galerie



Visualisierung mögliche Küche



Visualisierung Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Bad

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Plan Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Plan Dachgeschoss