

Exposé

Einfamilienhaus in Ganderkesee

Gepflegtes Architektenhaus mit Swimmingpool, Gästehaus und freiem Naturblick



Objekt-Nr. OM-468954

Einfamilienhaus

Verkauf: **529.000 €**

27777 Ganderkesee
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.122,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	127,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	34,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus wurde im August 1987 erstmals bezogen und befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage von Ganderkesee im beliebten Ortsteil Schierbrok-Stenum.

Das großzügige Grundstück mit 1.122 m² bietet einen unverbauten Naturblick und vermittelt ein Wohngefühl von Ruhe, Weite und Privatsphäre.

Die Immobilie vereint großzügiges Wohnen, mit einem pflegeleichten angelegten Garten, einen massiven Swimmingpool mit warmer Außendusche, sowie ein separates Gästehaus zu einem Gesamtpaket, dass in dieser Form nur selten angeboten wird. Die hervorragende Lage zwischen Bremen und Oldenburg verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Objekt-Highlights

- 127 m² Wohnfläche
- 1.122 m² Grundstück
- Freier Blick auf Wald und Wiese
- 5 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC
- Zwei Wintergärten
- Gästehaus/Homeoffice 25 m²
- Swimmingpool 4 x 8 m
- Carport mit Abstellraum und zwei Anbauten
- Neue Gastherme
- E-Ladestation
- Provisionsfreier Privatverkauf

Modernisierungen

Unsere Immobilie wurde über Jahrzehnte hinweg kontinuierlich modernisiert, gepflegt und technisch aufgewertet. Wesentliche Investitionen in Wohnkomfort, Energieeffizienz und Außenanlagen wurden (s. nachstehend) regelmäßig durchgeführt.

2004 – Komplette Badsanierung mit Gaubenausbau

2007 – Neubau des Gästehauses mit Sprossenfenstern und Wärmeschutzverglasung

2009 – Komplettrenovierung Wohnzimmer, Neubau Wintergarten Wohnbereich, Belüftungsanlage, Schiebetüranlage zur Terrasse und zum Pool, Renovierung Obergeschoss, neue Holztüren und Korkfußböden sowie Neubau des gemauerten Swimmingpools auf fester Betonplatte

2019 – Komplettrenovierung der Küche (Nobilis) und Erneuerung des Wintergartens im Küchenbereich

2021 – Installation einer E-Ladestation, Erneuerung des Elektroverteilerkastens, Neubau einer Terrassenüberdachung 4,5 x 3,5 m aus Aluminium mit mattierter Sicherheitsverglasung

2022 – Dachreinigung mit zweifacher Neubeschichtung

2023 – Einbau einer neuen Gasthermenheizung

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Diese besondere Immobilie richtet sich an Interessenten mit konkretem Kaufinteresse.

Wir bitten daher um aussagekräftige Anfragen per E-Mail unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Nach Sichtung Ihrer Anfrage stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren auf Wunsch einen Besichtigungstermin.

Makleranfragen sind unerwünscht und werden nicht beantwortet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Schierbrok-Stenum zwischen Bremen und Oldenburg.

Die Bahnstation an der Hauptstrecke Bremen–Oldenburg ist etwa 2 km entfernt. Die Autobahn A28 ist bereits nach rund 3 km erreichbar. EDEKA-Markt, Apotheke, Bank, Friseur und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Eine Grundschule, sowie das beliebte Waldgebiet Stenum Holz sind fußläufig erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Städte Bremen und Oldenburg machen diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Blick von der Außenterrasse



Blick auf den Pool

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Wintergartenanbau Küche

Exposé - Galerie



Gästehaus/Poolhaus



Gästehaus_innen

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer_1

Exposé - Galerie



Küche



Wintergarten Küche

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Flur

Exposé - Galerie



Treppenhaus (Flur)



Badezimmer_OG

Exposé - Galerie



Badezimmer1_OG



Schlafzimmer_OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1_OG



Zimmer 2_OG

Exposé - Galerie



Eingang/Carport



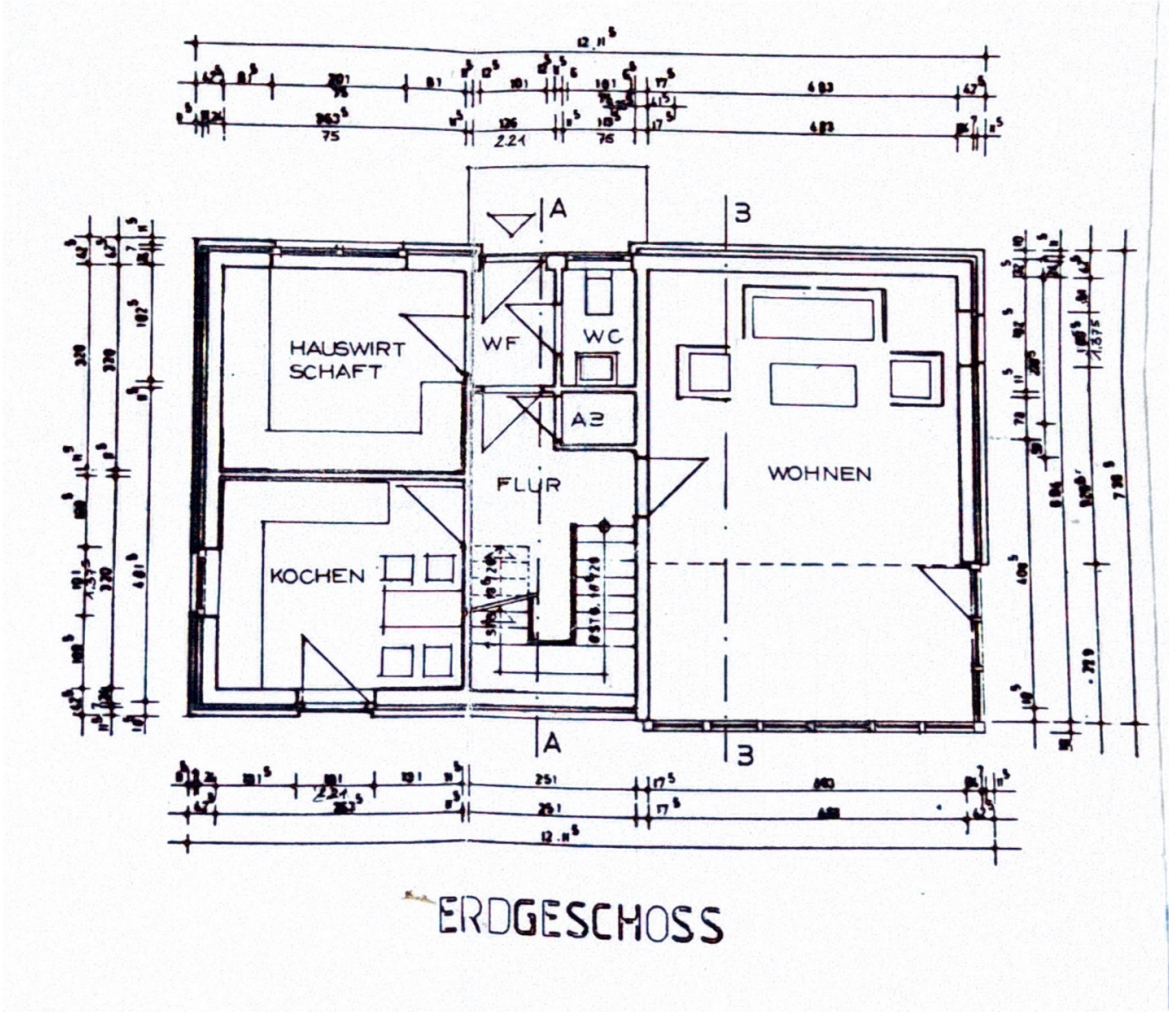
Pool/Gästehaus dunkel

Exposé - Galerie

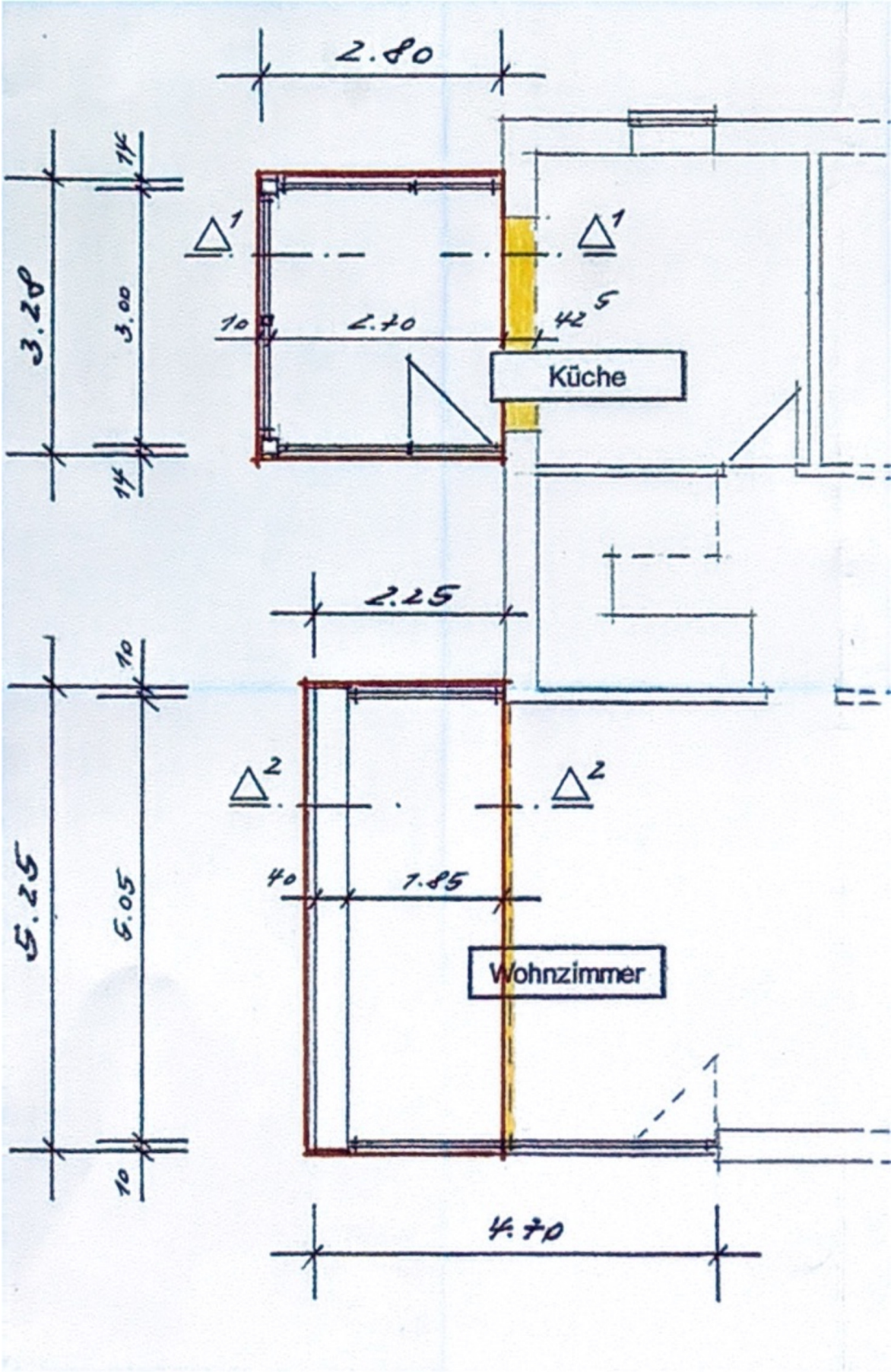


Blick auf das Gästehaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Wohnflächenberechnung Anbau

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoß

Wohnen:	4,83	x	6,94	=	33,52	qm
Kochen:	3,63 ⁵	x	3,20	=	11,63	qm
Hauswirtschaft:	3,20	x	3,63 ⁵	=	11,63	qm
Windfang:	1,82 ⁵	x	1,26	=	2,29	qm
Gäste - WC:	1,82 ⁵	x	1,13 ⁵	=	2,07	qm
Abstellraum:	0,73	x	1,13 ⁵	=	0,83	qm
Diele:	0,84 ⁵	x	1,26	=	1,06	
	+ 2,51	x	1,15	=	2,89	
	+ 1,50	x	1,80	=	2,70	
				=	6,65	qm

Wohnfläche Erdgeschoss gesamt:

68,62 qm

Obergeschoß

Schlafen:

	3,50	x	4,83	=	16,91	
	- 1,00	x	0,41 ⁵	=	- 0,42	
				=	16,49	
	+ 4,40 ⁵	x	1,50	=	6,62	
	- 0,42 ⁵	x	0,20	=	- 0,09	
				=	6,53/2	
				=	3,27	
				=	19,76	qm

Kind:

	1,50	x	3,63 ⁵	=	5,45/2	=	2,73	
	+ 2,10 ⁵	x	3,63 ⁵	=	7,65			
	- $\frac{0,70}{2}$	x	$\frac{0,70}{2}$	=	- 0,25			
				=	7,40			

= 10,13 qm

Kind:

$$\begin{aligned} & 1,50 \times 3,63^5 = 5,45 \\ & - 0,62^5 \times 0,20 = - 0,12^5 \\ & \hline & = 5,33/2 = 2,67 \\ & + 2,10^5 \times 3,63^5 = 7,65 \\ & - \frac{0,70 \times 0,70}{2} = - 0,25 \\ & \hline & = 7,40 \end{aligned}$$

Bad:

$$\begin{aligned} & 1,50 \times 2,98^5 = 4,48/2 = 2,24 \\ & + 1,41 \times 2,98^5 = 4,21 \\ & - 1,40 \times 0,61^5 = - 0,86 \\ & \hline & = 3,35 \\ & \hline & = 5,59 \text{ qm} \end{aligned}$$

Flur:

$$\begin{aligned} & 2,50 \times 1,60 = 4,00 \\ & + 1,60 \times 0,30 = 0,48 \\ & - \frac{1,40 \times 0,70}{2} = - 0,49 \\ & \hline & = 4,97 \text{ qm} \end{aligned}$$

Wohnfläche Obergeschoß gesamt:

50,52 qm

Wohnfläche insgesamt:

Erdgeschoß:

68,62 qm

Obergeschoß:

50,52 qm

Wohnfläche:

119,14 qm

abzüglich 3% Putz:

- 3,57 qm

Wohnfläche gesamt:

115,57 qm

A, Wohnflächen, Wohnhauserweiterung

A1, Wohnflächen vorhanden

Wohnflächen vorh. = = 115,57 qm

A 2, Wohnflächen zusätzlich nach der Erweiterung

Erdgeschoss

Wohnen, zus. = $5,05 \times 1,85 - 5,05 \times (0,50 + 1,35/2)$ = 3,41 qm

Küche, zus. = $2,70 \times 3,00 - 0,25 \times 3,00/2$ = 7,73 qm

Wohnfläche, zus. = $3,41 + 7,73$ = 11,14 qm

Summe Wohnflächen insgesamt nach der Erweiterung = 126,71 qm

B, Nutzflächen, Gartenhaus

Nutzflächen vorh. = = 10,25 qm

Nutzflächen, zus. = $4,86 \times 4,86$ = 23,62 qm

Summe Nutzflächen insgesamt mit Gartenhaus = 33,87 qm

C, Umbauter Raum

C1, Umbauter Raum, Wohnhauserweiterung

Umbauter Raum = $3,28 \times 2,80 \times (2,20 + 3,70)/2$
+ $5,25 \times 2,25 \times (0,75 + 2,40)/2$ ca. = 46 cbm

C2, Umbauter Raum, Gartenhaus

Umbauter Raum = $23,62 \times (2,70 + 1,60)/2$ ca. = 83 cbm