MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER



Objekt: MG2023081

Magellan Real Estate: VERKAUFT ! Modernes Wohnen mit Stil: Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Ortsrandlage mit Dachterrasse und hochwertiger Ausstattung

Dachgeschoss, Ganderkesee / Bürstel

235.000,00 €

Daten in Überblick

ImmoNr	MG2023081
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 120 m²
Nutzfläche	ca. 25 m²
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Straße	
Hausnummer	
PLZ	27777
Ort	Ganderkesee / Bürstel
Kaufpreis	235.000,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1986
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	89 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	02.03.2027
Baujahr lt. Energieausweis	2018
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	C

Beschreibung

Objektbeschreibung:

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung erstreckt sich über eine Fläche von 140 Quadratmetern und befindet sich im 1. Obergeschoss eines 2-Familienhauses am Ortsrand. Mit einem hochwertigen Fußbodenbelag aus Fliesen und moderner Fußbodenheizung bietet die Wohnung ein zeitgemäßes Wohnambiente.

Die Immobilie verfügt über ein neu gestaltetes Badezimmer, das höchsten Komfort und modernes Design bietet. Die Ausstattung umfasst hochwertige Sanitäranlagen sowie zeitgemäße Armaturen.

Die Wohnräume werden durch eine maßgefertigte Einbauküche ergänzt, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend ist. Hier wurden keine Kompromisse bei der Ausstattung gemacht.

Besonders hervorzuheben ist die umfangreiche Dachterrasse mit einer Fläche von 40 Quadratmetern, die einen großartigen Ausblick und zusätzlichen Freiraum für entspannte Stunden im Freien bietet.

Die Beheizung erfolgt ressourcenschonend über Erdwärme, was nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch kosteneffizient ist.

Zur Wohnung gehören zwei Außenstellplätze, die für bequemes Parken direkt am Haus sorgen.

Insgesamt präsentiert sich diese Eigentumswohnung als eine gelungene Symbiose aus großzügigem Raumangebot, moderner Ausstattung und ökologischer Nachhaltigkeit – eingebettet in eine ruhige Ortsrandlage.

Ausstattung Beschreibung

Wir möchten Sie zu dieser Immobilie noch auf folgende Ausstattungsmerkmale hinweisen:

– Fläche: 140 qm
– 4 Zimmer für flexible Gestaltungsmöglichkeiten
– Helle und lichtdurchflutete Räume
– Moderne Einbauküche
– Frisch saniertes Badezimmer für entspannte Wellnessmomente
- 40 qm Dachterasse
– Inklusive 2 Außenstellplatz für bequemes Parken
– Ruhige Wohnlage für erholsame Wohnatmosphäre
- Erwärme

Bei Rückfragen zu dem Immobilienangebot stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

Ganderkesee liegt etwa 20 Kilometer nordwestlich von Bremen und ist von einer malerischen Landschaft mit Wäldern, Feldern und Seen umgeben. Die Region zeichnet sich durch eine Mischung aus ländlichem Charme und städtischer Annehmlichkeit aus.

Geografie und Natur:
Die Gemeinde Ganderkesee befindet sich im Naturpark Wildeshauser Geest, einer Region mit sanften Hügeln, Heideflächen und zahlreichen Wander- und Radwegen. In der Umgebung gibt es mehrere Seen, darunter der berühmte Heidkate-See, der eine beliebte Anlaufstelle für Erholungssuchende ist.
Infrastruktur:
Ganderkesee bietet eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Die Gemeinde ist gut angebunden und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A28, was die Erreichbarkeit von Bremen und anderen Städten in der Region erleichtert.

Wohnqualität:
Die Wohnqualität in Ganderkesee wird oft von der idyllischen Umgebung, der Nähe zur Natur und der ruhigen Lebensweise beeinflusst. Die Gemeinde bietet eine Vielzahl von Wohnmöglichkeiten, darunter Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Apartments.

Freizeitmöglichkeiten:
In der Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderungen und Fahrradtouren durch die Natur, Wassersportaktivitäten an den Seen und kulturelle Veranstaltungen in der Gemeinde.









MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER

Zur Verfügung steht Ihnen gerne
Ihr Ansprechpartner



Herr Christian Wirtz
Magellan Real Estate GmbH
Weststraße 3
27777 Ganderkesee

Telefon: +49 4222 95 39 373

Mobil: +49 174 26 26 26 1

E-Mail: c.wirtz@magellan-realestate.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Firma Magellan Real Estate GmbH

Präambel

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind die Grundlage für sämtliche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie dienen der Vereinfachung, Beschleunigung und Standardisierung des Vertragsabschlusses durch vordefinierte Regelungen. Für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB) gelten diese AGB auch für zukünftige Geschäftsbeziehungen, ohne dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

§ **1 Vertraulichkeit**

1.1 Sämtliche Informationen und Unterlagen, einschließlich unserer Objektnachweise, die wir zur Verfügung stellen, sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen ohne schriftliche Einwilligung der Firma Magellan Real Estate GmbH nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Zuwiderhandlung kann der Weitergebende im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrags (Miet- oder Kaufvertrag) zur Zahlung der ursprünglich vereinbarten Provision oder der im Exposé angegebenen Höhe verpflichtet sein.

§ 2 Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Firma Magellan Real Estate GmbH zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen berechtigt ist, die erforderlichen personenbezogenen Daten des Auftraggebers gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

§ 3 Vorwissen

Sofern unserem Kunden ein von uns angebotenes Objekt bereits bekannt ist, hat er uns dies innerhalb von drei Kalendertagen schriftlich mitzuteilen. Unterlässt er dies, ist unser Kunde verpflichtet, uns sämtliche Aufwendungen zu erstatten, die uns dadurch entstehen, dass er uns nicht über sein Vorwissen informiert hat.

§ 4 Haftungsbeschränkung

4.1 Die von uns erteilten Auskünfte und Angaben basieren auf Informationen und Mitteilungen von Dritten. Wir übernehmen keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben, es sei denn, uns trifft grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Für leichte Fahrlässigkeit haften wir nicht, sofern sie keine wesentlichen Vertragspflichten, Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit betrifft, Garantien betrifft oder Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz betroffen sind. Dies gilt auch für Pflichtverletzungen unserer Erfüllungsgehilfen und gesetzlichen Vertreter.

§ **5 Vertragsabschluss / Provision**

5.1 Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages. Die Provision wird fällig und ist verdient, sobald der Hauptvertrag (Miet- oder Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Sie ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar. Im Falle des Zustandekommens des gewünschten Hauptvertrags durch unsere Vermittlung oder unseren Nachweis ist der Auftraggeber verpflichtet, eine Provision an die Firma Magellan Real Estate GmbH zu zahlen. Die Höhe der Provision sowie die Zahlungsmodalitäten richten sich nach den ortsüblichen Provisionsregelungen am Standort der Immobilie, sofern im Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsbetrag genannt ist.

§ 6 Doppeltätigkeit

Die Firma Magellan Real Estate GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.
§ 7 Rückfrageklausel
7.1 Im Verhältnis zum Eigentümer eines Objektes, das uns zur Vermittlung überlassen wurde, ist der Eigentümer verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kauf- oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des beabsichtigten Vertragspartners bei der Firma Magellen Real Estate GmbH nachzufragen, ob die Vermittlung des beabsichtigten Vertragspartners aufgrund unserer Tätigkeit erfolgt ist.

§ 8 Folgegeschäft

8.1 Ein Provisionsanspruch der Firma Magellan Real Estate GmbH besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt vor, wenn eine Erweiterung oder Änderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

§ 9 Gerichtsstand

Sofern es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB handelt, ist Oldenburg als Gerichtsstand vereinbart. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

§ 10 Salvatorische Klausel

10.1 Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

Sonstige Angaben

DSGVO:
Wir verweisen hiermit auf die Speicherung Ihrer Daten, sobald Sie uns eine Kontakt-Anfrage senden. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und dienen lediglich der Kontaktaufnahme, um ggf. einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Sollten Sie die Speicherung nicht wünschen, bitten wir um ‚kurze Mitteilung, um diese zu löschen.

GELDWÄSCHEGESETZ.
Als Immobilienmaklerunternehmen ist Magellan Real Estate GmbH nach § 1,2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten ihres Personalausweises festhalten-beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.