MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER



Objekt: MG26040

MAGELLAN REAL ESTATE: Modernes Wohnen mit Stil: Großzügige, modernisierte 5-Raumwohnung in ruhiger Ortsrandlage mit hochwertiger Ausstattung

Dachgeschoss, Ganderkesee / Bürstel

990,00 €

Daten in Überblick

ImmoNr	MG26040
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze à 50,00 € (Miete)
Wohnfläche	ca. 115 m²
Nutzfläche	ca. 2 m²
Anzahl Badezimmer	1
Straße	
Hausnummer	
PLZ	27777
Ort	Ganderkesee / Bürstel
Etage	1
Nebenkosten	200,00 €
Warmmiete	1.290,00 €
Kaution	2 Monatsmieten
Kaltmiete	990,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	1986
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	89 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	02.03.2027
Baujahr lt. Energieausweis	2018
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C

Beschreibung

Diese großzügige 5-Zimmer-Mietwohnung mit ca. 115 m² Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in ruhiger Ortsrandlage von Ganderkesee an der Westtangente. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie ein angenehmes und zeitgemäßes Wohnambiente.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für individuelles Wohnen und schafft durch die großen Fensterflächen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die maßgefertigte Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und überzeugt sowohl funktional als auch optisch mit einer modernen Ausstattung.

Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, die vielseitig als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das gepflegte Badezimmer sowie die angenehme Wohnqualität machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Beheizt wird die Wohnung über eine ressourcenschonende Gasheizung, die eine wirtschaftliche und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Zwei Außenstellplätze direkt am Haus können optional angemietet werden und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, moderner Ausstattung und ruhiger Wohnlage mit guter Anbindung an das Zentrum von Ganderkesee sowie die umliegenden Städte Bremen und Oldenburg.

Ausstattung Beschreibung

Wir möchten Sie auf folgende Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie hinweisen:
- Maximal 3 Personen
- Keine Hunde
- Bezugsfrei ab 01.08.2026
- Wohnfläche: ca. 115 m²
- 5 Zimmer mit flexiblen - Gestaltungsmöglichkeiten
- Helle und lichtdurchflutete Räume
- Moderne Einbauküche
- Modernes Badezimmer

Der Garten- und Terrassenanteil wird nach individueller Absprache angelegt.
- 2 Außenstellplätze (optional)
- Ruhige Wohnlage
- Moderne Heizungsanlage

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

Lage

Ganderkesee liegt 20 km nordwestlich von Bremen und ist umgeben von malerischen Landschaften mit Wäldern, Feldern und Seen. Die Gemeinde im Naturpark Wildeshauser Geest bietet sanfte Hügel, Heideflächen sowie zahlreiche Wander- und Radwege, darunter der beliebte Heidkate-See. Ganderkesee verfügt über eine gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Dank der Anbindung an die Autobahn A28 ist Bremen leicht erreichbar. Die Wohnqualität profitiert von der idyllischen Umgebung und der Nähe zur Natur. Es gibt verschiedene Wohnmöglichkeiten, darunter Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Apartments. Freizeitangebote umfassen Wanderungen, Fahrradtouren, Wassersport an den Seen und kulturelle Veranstaltungen.

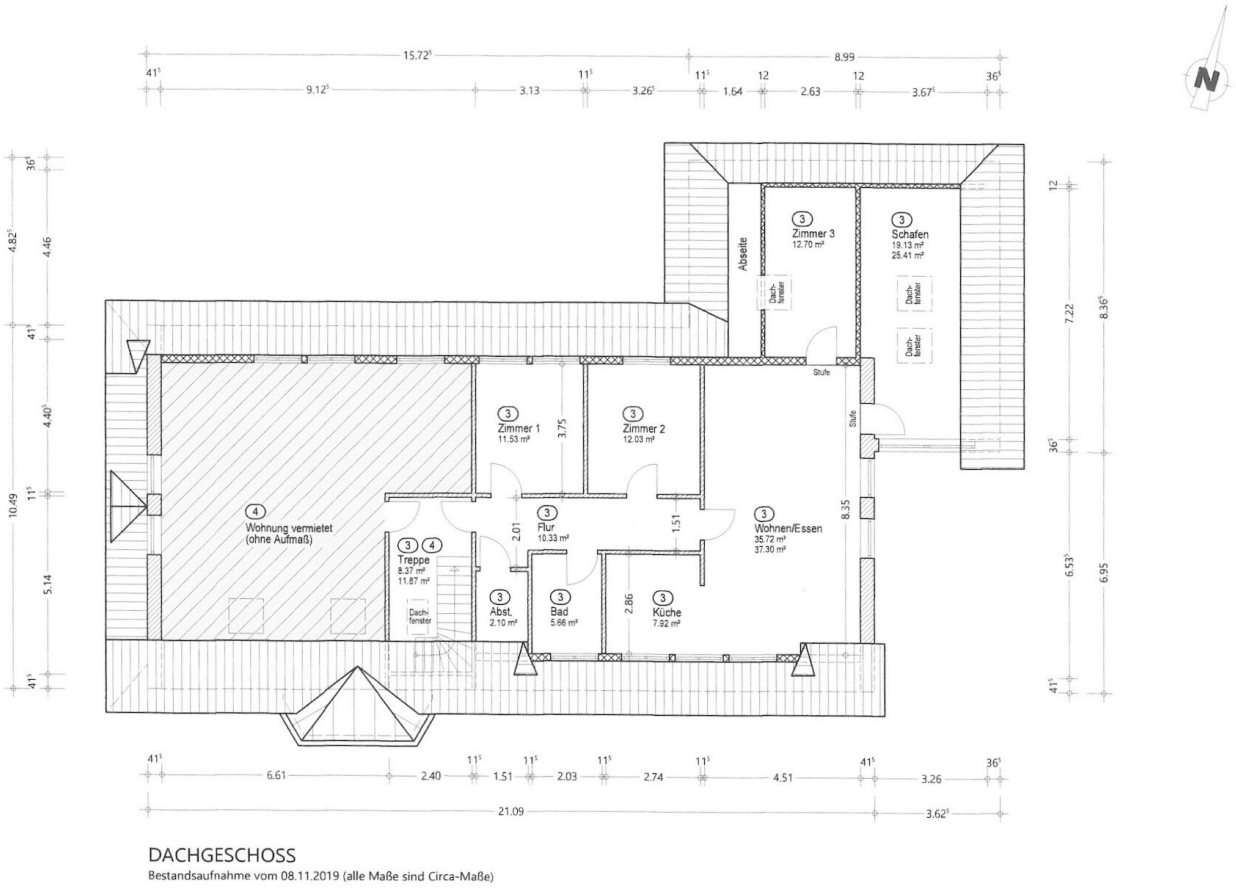








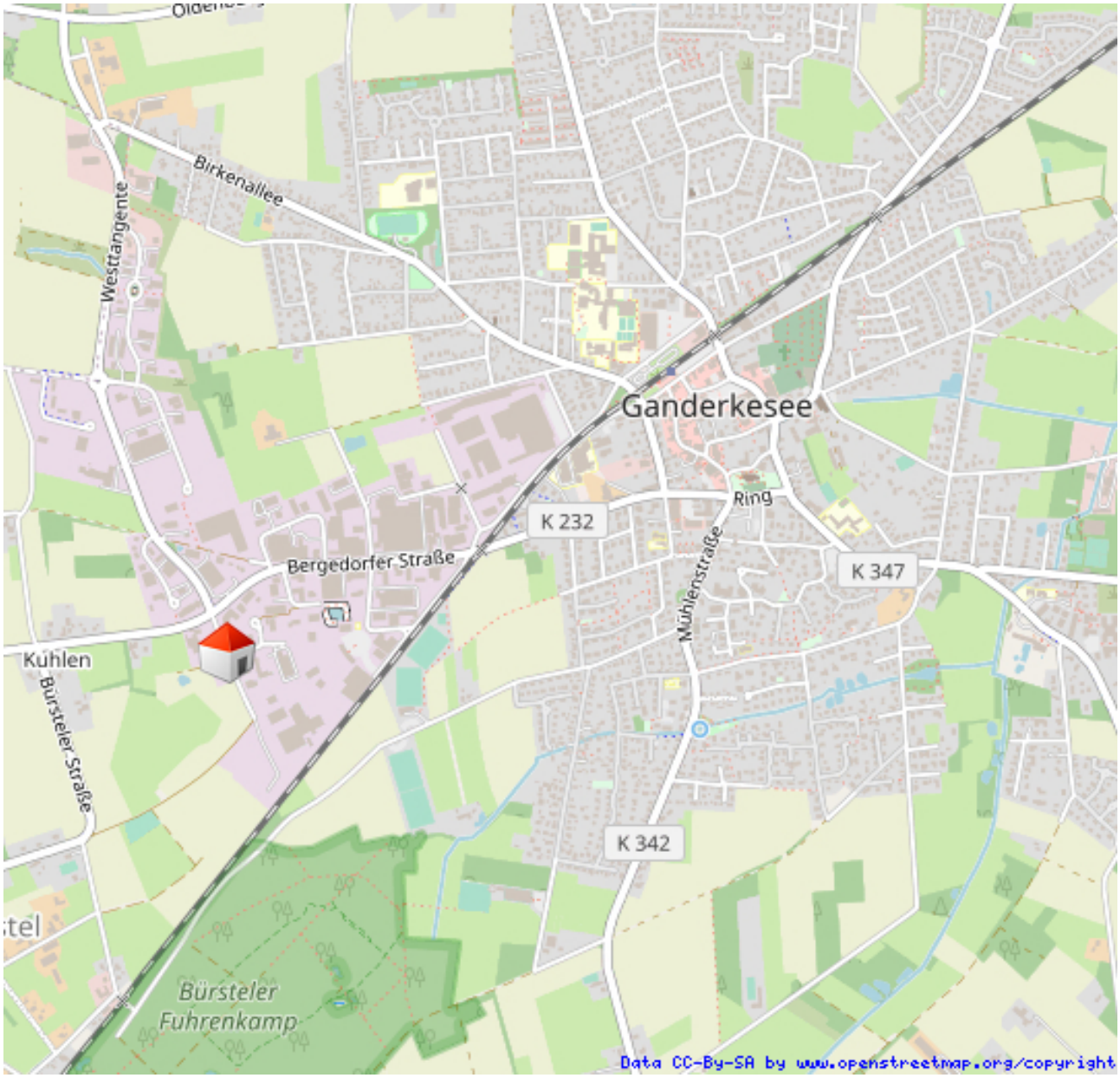
Grundriss



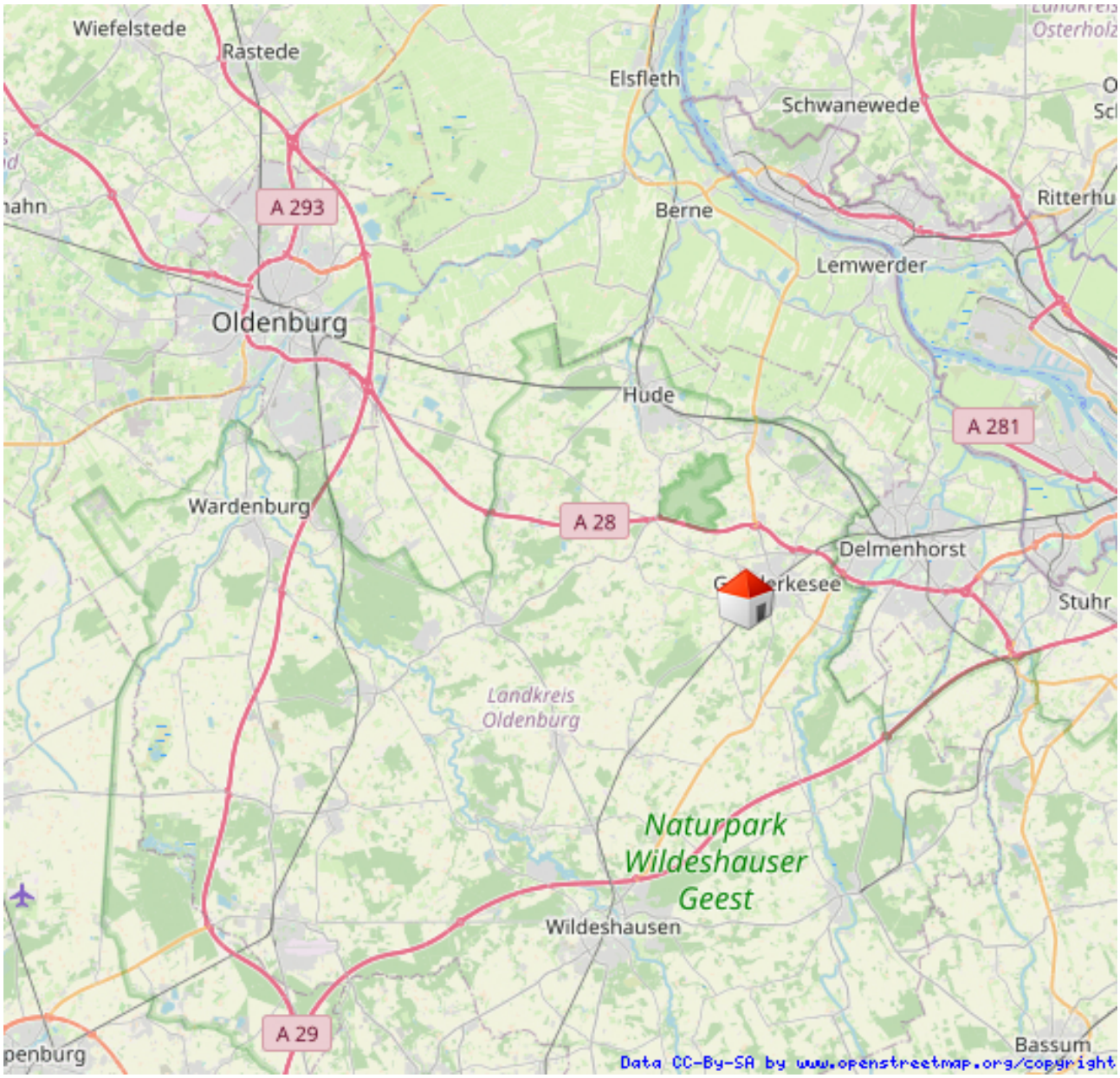
DACHGESCHOSS
Bestandsaufnahme vom 08.11.2019 (alle Maße sind Circa-Maße)

GR Dachgeschoss

Lageplan



Microlage


Wiefelstede
Rastede
Elsfleth
Schwanewede
A 293
Berne
Lemwerder
Oldenburg
Hude
A 281
Wardenburg
A 28
Delmenhorst
Stuhr
Landkreis
Oldenburg
Naturpark
Wildeshauser
Geest
Wildeshausen
A 29
Bassum
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

Macrolage

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.