

Ganderkesee

Besondere Kapitalanlage Pflegeapartment in Seniorenresidenz

Property ID: 26293002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 170.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60,53 m² • ROOMS: 1

Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

At a glance

Property ID	26293002	Purchase Price	170.000 EUR
Living Space	ca. 60,53 m ²	Type	Ground floor
Rooms	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	2009	Total Space	ca. 60 m ²
		Condition of property	Well-maintained
		Rentable space	ca. 60 m ²

Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Energy Data

Energy Source	Fossil CHP	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	18.09.2027	Final Energy Demand	66.80 kWh/m²a
		Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

The property



Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Floor plans



Reparatur, nicht vorhanden

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

A first impression

Zum Verkauf steht ein einzelnes Pflege- bzw. Bewohnerzimmer innerhalb der Seniorenresidenz „Haus am Wald“ in Ganderkesee, das ausschließlich als Kapitalanlage genutzt wird.

Das Haus am Wald ist eine etablierte und dauerhaft betriebene Seniorenresidenz, die auf betreutes Wohnen und pflegerische Versorgung ausgerichtet ist. Die Einrichtung ist in ein ruhiges, grünes Umfeld eingebettet und bietet Bewohnern eine geschützte Wohnatmosphäre mit professioneller Betreuung. Durch das ganzheitliche Betreuungskonzept und die zunehmende Nachfrage im Bereich Pflege und Seniorenwohnen verfügt die Anlage über eine stabile Auslastung.

Das angebotene Zimmer ist fest an den Betreiber der Einrichtung verpachtet. Die komplette Nutzung, Belegung, Pflegeorganisation sowie die laufende Verwaltung erfolgen ausschließlich durch den Betreiber. Für den Eigentümer besteht kein eigener Verwaltungs- oder Vermietungsaufwand. Die Einnahmen sind vertraglich geregelt und unabhängig von einer individuellen Belegung des Zimmers.

Das Investitionsmodell richtet sich gezielt an Kapitalanleger, die eine überschaubare Einzelinvestition mit klar definiertem Nutzungskonzept suchen. Eine Eigennutzung oder Selbstvermietung ist nicht vorgesehen.

Die Lage der Seniorenresidenz in Ganderkesee bietet eine gute infrastrukturelle Anbindung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld. Gleichzeitig sorgt die naturnahe Umgebung für ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld, das insbesondere im Seniorenbereich geschätzt wird.

Diese Anlageimmobilie eignet sich insbesondere für Anleger, die Wert auf Planbarkeit, langfristige Nachfrage und eine passive Kapitalanlage im Bereich Pflegeimmobilien legen.

Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Details of amenities

- Einzelnes Pflege-/Bewohnerzimmer innerhalb der Seniorenresidenz „Haus am Wald“ in Ganderkesee
- ca. 18 m² Wohnfläche sowie ca. 39 m² Gemeinschaftsfläche
- Ausschließlich Kapitalanlage (keine Eigennutzung, keine Selbstvermietung vorgesehen)
- Etablierte, dauerhaft betriebene Seniorenresidenz
- Nutzungskonzept: Betreutes Wohnen und pflegerische Versorgung
- Ruhige, grüne Lage naturnahes Umfeld, geschützte Wohnatmosphäre
- Professionelle Betreuung durch Betreiber (ganzheitliches Betreuungskonzept)
- Stabile Auslastung aufgrund anhaltender Nachfrage im Pflege-/Seniorenbereich
- Zimmer ist fest an den Betreiber verpachtet (fortlaufender/weiterlaufender Pachtvertrag)
- Einnahmen vertraglich geregelt, unabhängig von der individuellen Belegung des Zimmers
- Kein Verwaltungs- oder Vermietungsaufwand für den Eigentümer
- Belegung, Nutzung, Pflegeorganisation und Verwaltung erfolgen vollständig durch den Betreiber
- Gute infrastrukturelle Anbindung in Ganderkesee
- Versorgung des täglichen Bedarfs und medizinische Einrichtungen im näheren Umfeld
- Geeignet für Anleger mit Fokus auf Planbarkeit, langfristige Nachfrage und passive Kapitalanlage im Pflegeimmobilien-Segment

Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

All about the location

Ganderkesee ist eine Gemeinde im Landkreis Oldenburg in Niedersachsen und liegt in einer besonders günstigen Lage zwischen den Städten Bremen und Oldenburg. Mit etwa 31.000 Einwohnern verbindet Ganderkesee ländlichen Charme mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung an zwei wichtige norddeutsche Zentren. Die Entfernung beträgt rund 22 Kilometer nach Bremen und etwa 27 Kilometer nach Oldenburg, was Ganderkesee zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort für Pendler macht.

In verkehrstechnischer Hinsicht ist die Gemeinde hervorragend erschlossen. Die Autobahn A28 verläuft direkt durch das Gemeindegebiet und verbindet Bremen und Oldenburg auf direktem Weg. Auch die A1 – eine der wichtigsten Nord-Süd-Achsen Deutschlands – ist über das nahegelegene Dreieck Stuhr oder das Dreieck Delmenhorst schnell erreichbar. Dadurch ist nicht nur die regionale, sondern auch die überregionale Erreichbarkeit gegeben.

Zusätzlich verfügt Ganderkesee über einen Bahnhof, der an die Regio-S-Bahn-Linie RS3 der NordWestBahn angebunden ist. Die Zugverbindung ermöglicht regelmäßige und schnelle Fahrten in Richtung Bremen und Oldenburg, mit einer Fahrtzeit von etwa 25 Minuten nach Bremen Hauptbahnhof. Auch im innerörtlichen Bereich besteht ein gut ausgebautes Straßennetz, das die verschiedenen Ortsteile miteinander verbindet und die Mobilität innerhalb der Gemeinde erleichtert.

Insgesamt profitiert Ganderkesee stark von seiner Lage zwischen zwei bedeutenden Städten. Die Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und exzellenter Erreichbarkeit macht die Gemeinde besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Unternehmen gleichermaßen.

Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com