Bad Zwischenahn – Rostrup I

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit lichtdurchflutetem Wohnbereich und Gartenpavillon

Objektnummer: 26026001BA



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137.78 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 447 m²

Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Auf einen Blick

Objektnummer	26026001BA
Wohnfläche	ca. 137.78 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1998

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Auf einen Blick: Energiedaten

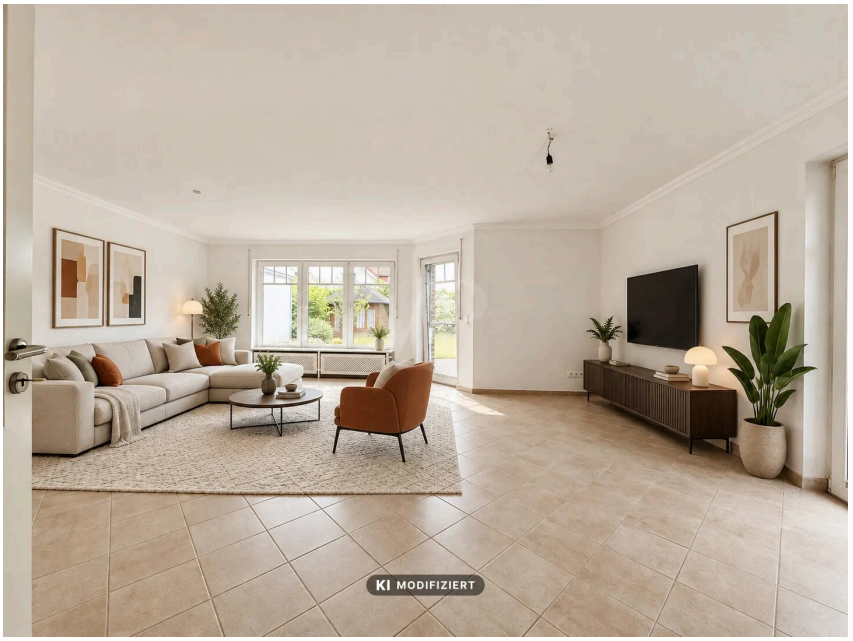
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	164 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie

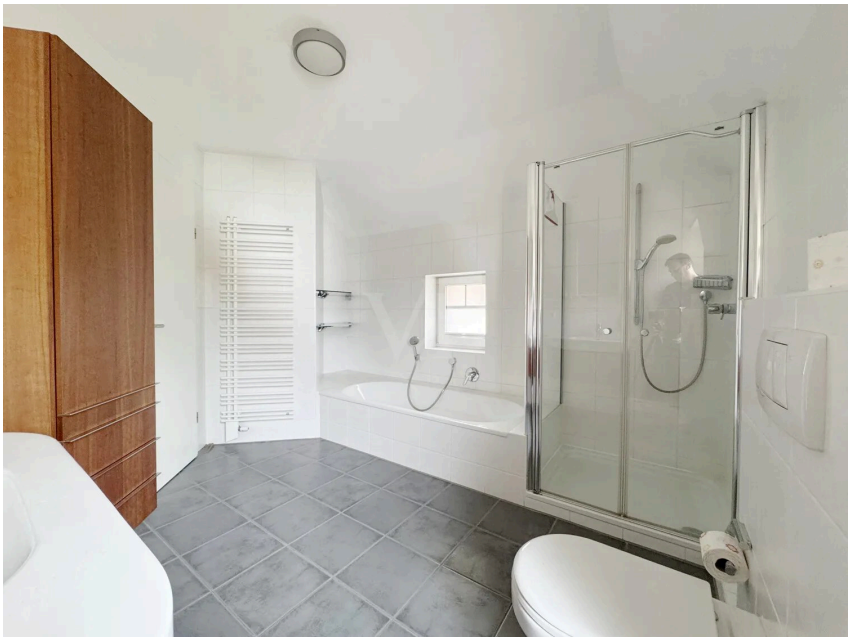




Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie

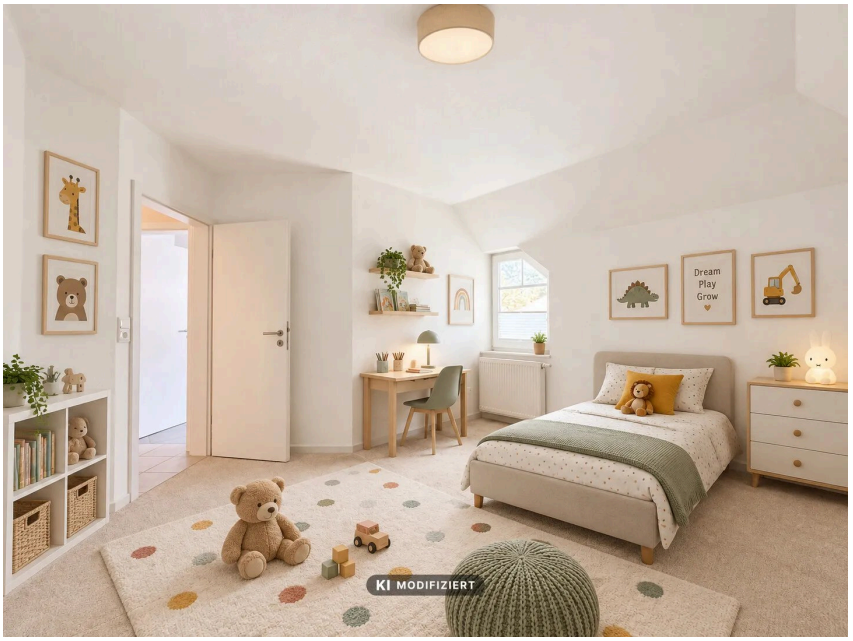




Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

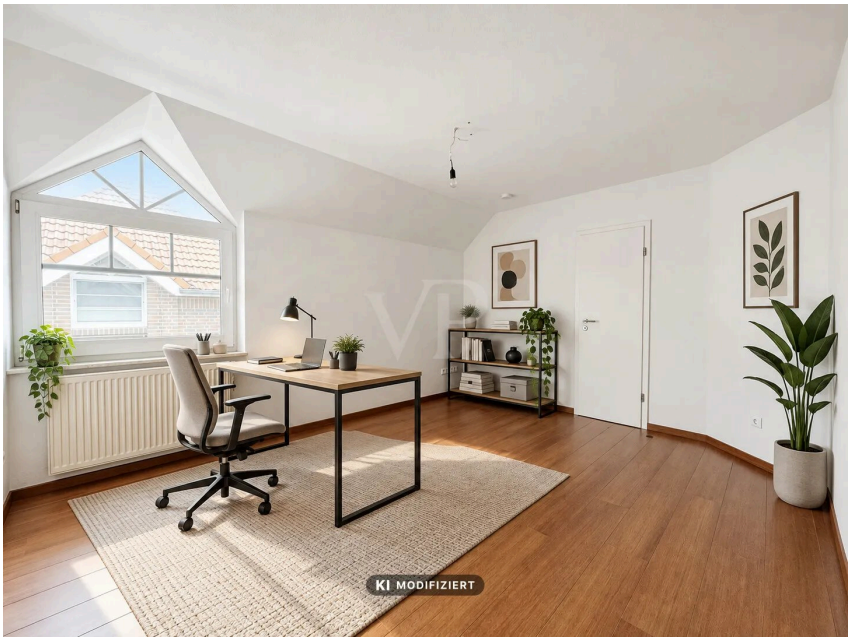
Die Immobilie





Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

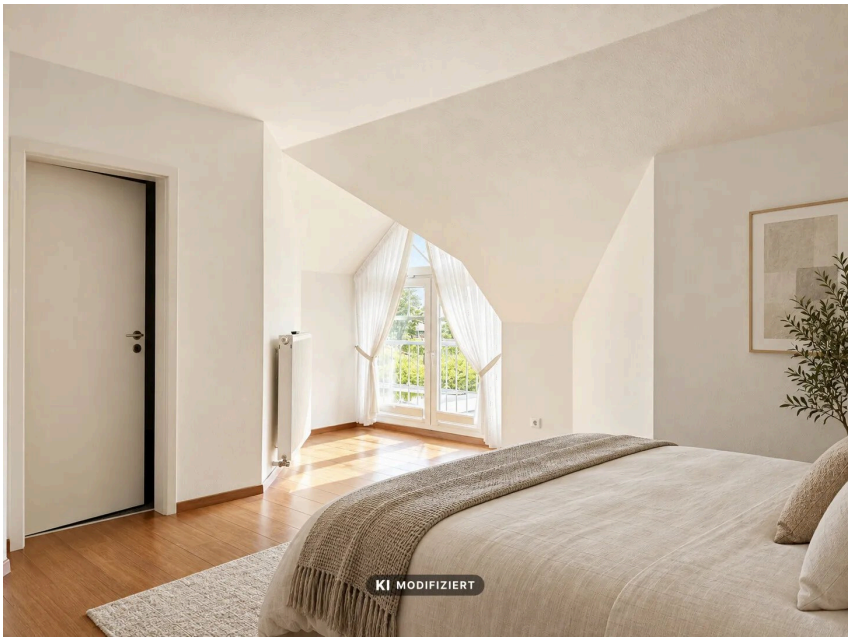
Die Immobilie





Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

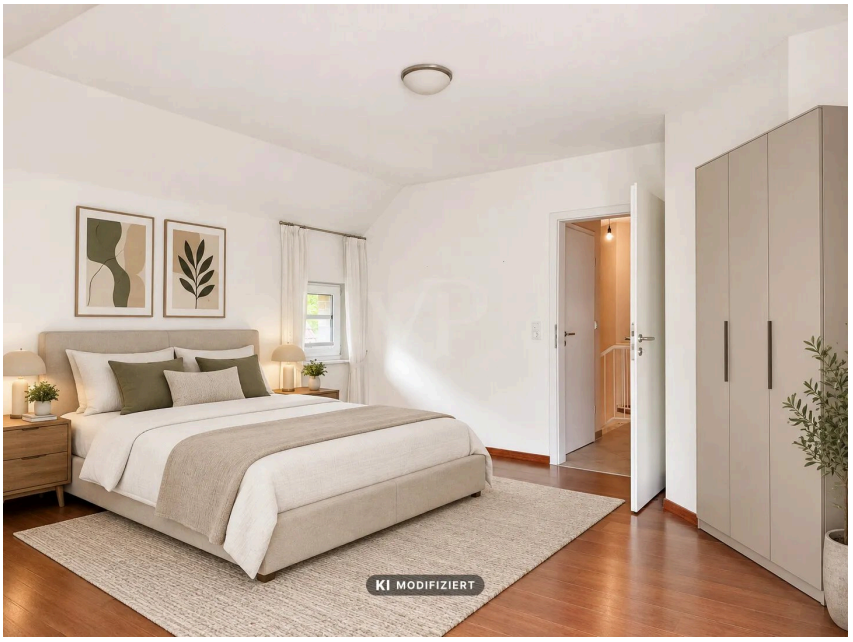
Die Immobilie





Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 04403 - 91 19 70

www.von-poll.com

Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten des Hauses vermittelt der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ein angenehmes Raumgefühl. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die offen wirkende Gestaltung bietet ausreichend Platz für einen gemeinsamen Wohn- und Essbereich und bildet damit den Mittelpunkt des Hauses.

Direkt angrenzend befindet sich die Küche mit Einbauküche. Von hier aus gelangt man in den Hauswirtschaftsraum, der zusätzlich über einen eigenen Zugang zur Auffahrt verfügt. Diese kurze Verbindung zwischen Küche, Hauswirtschaftsraum und Außenbereich sorgt für praktische Abläufe im Alltag. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine kleine Ankleide. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Das Familienbad ist mit Badewanne, Dusche und breitem Waschbecken ausgestattet. Eine Fußbodenerwärmung sorgt hier zusätzlich für angenehmen Komfort.

Im Erdgeschoss sind Spuren einer früheren Feuchtigkeitseinwirkung vorhanden. Im Jahr 2024 wurden hierzu Drainage- und Entwässerungsarbeiten durch einen Fachbetrieb ausgeführt. Im Zuge der weiteren Vermarktung wurde empfohlen, die Situation im Bereich der äußeren Entwässerung bzw. Abdichtung ergänzend fachlich prüfen zu lassen. Für die verbliebenen optischen Spuren im Innenbereich liegen eine fachliche Einschätzung sowie ein Kostenvoranschlag eines Malerbetriebs vor. Die entsprechenden Unterlagen stellen wir Interessenten auf Wunsch gerne zur Verfügung.

Auch der Außenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die südöstlich ausgerichtete Terrasse bildet einen angenehmen Übergang zwischen Wohnbereich und Garten. Der eingefriedete Garten bietet Platz für Erholung, gemeinsames Beisammensein oder die Nutzung durch Kinder und Haustiere. Ein Gartenpavillon ergänzt den Außenbereich.

Für Fahrzeuge steht ein geräumiges Carport zur Verfügung. Daran schließt sich ein Werkstattbereich an, der sich auch als zusätzlicher Stauraum nutzen lässt. Eine weitere Stellfläche befindet sich direkt vor dem Carport.

Die massive Klinkerbauweise mit Krüppelwalmdach, doppelt verglaste Kunststofffenster und die gut nutzbare Raumaufteilung schaffen eine solide Grundlage

für ein familienfreundliches Zuhause mit Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Ausstattung und Details

GEBÄUDE:
- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1998
- Massive Klinkerbauweise mit Krüppelwalmdach und doppelt verglasten Kunststofffenstern
- Wohnfläche gesamt ca. 137,84 m²
- Grundstück ca. 447 m²

RAUMKONZEPT:
- Großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit weitläufigen Fensterflächen
- Küche mit direktem Zugang zum Hauswirtschaftsraum und weiterem Ausgang zur eigenen Auffahrt
- Zentral angelegter Flur mit Verbindung zu nahezu allen Räumlichkeiten
- Private Schlaf- und Rückzugsräume im Obergeschoss, darunter ein Elternschlafzimmer mit Ankleide sowie zwei flexibel nutzbare Kinderzimmer, die sich auch als Gästezimmer oder Büro eignen

SANITÄR:
- Familienbad im Obergeschoss mit Badewanne, Dusche und breitem Waschbecken
- Gäste-WC im Erdgeschoss mit Waschbecken

HEIZUNG / TECHNIK:
- Gas-Zentralheizung (Bj. 2000)
- Heizkörper im Wohnbereich sowie Fußbodenerwärmung im Familienbad

Carport / Stellplätze:
- Geräumiges Carport mit angrenzendem Werkstattbereich
- Zusätzliche Stellfläche für ein weiteres Fahrzeug vor dem Carport

AUSSENBEREICH:
- Südöstlich ausgerichtete Terrasse
- Dicht eingefriedeter Gartenbereich mit charmantem Gartenpavillon

Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Bad Zwischenahn in einer verkehrsberuhigten, ruhigen Wohnlage mit gewachsenem Charakter. Gepflegte Einfamilienhäuser und ein geordnetes Wohnumfeld prägen die Nachbarschaft, in der ein angenehmes, respektvolles Miteinander spürbar ist. Das Grundstück selbst überzeugt durch einen gepflegten, befriedeten Gartenbereich mit ausgesprochen privater Atmosphäre. Dank Einfriedung und gewachsener Begrünung ist der Garten von außen nicht einsehbar – ein geschützter Rückzugsort, der Ruhe und Diskretion bietet und den Außenbereich zu einem echten Mehrwert macht.

Bad Zwischenahn gilt als gefragter Wohnstandort im Ammerland und verbindet ein landschaftlich attraktives Umfeld mit einer soliden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte sowie weitere Nahversorger sind gut erreichbar. Cafés und Restaurants sorgen für eine lebendige Note; die medizinische Versorgung ist mit Apotheken und Fachärzten breit aufgestellt.

Für Familien und Menschen mit aktivem Lebensstil sprechen die Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie das vielseitige Freizeitangebot. Grün- und Parkflächen, Spazierwege und Sportmöglichkeiten liegen in Reichweite und ermöglichen eine aktive Freizeitgestaltung ohne weite Wege. Ergänzt wird dies durch ein attraktives Jahresprogramm: Die Bad Zwischenahner Woche (ZwiWo) als mehrtägiges Sommerfest mit Livemusik, Kulinarik und Segelregatten auf dem Zwischenahner Meer, die Illumination im Park der Gärten mit stimmungsvollen Lichtinszenierungen sowie das Weinfest am Meer mit Genuss und Live-Musik. Darüber hinaus bereichern Open-Air-Abende, Themen- und Regionalmärkte sowie stimmungsvolle Adventsformate den Kalender.

Auch verkehrlich ist der Standort gut eingebunden. ÖPNV-Haltestellen und der Bahnhof Bad Zwischenahn sind gut erreichbar und bieten Anbindungen in die Region. Die Nähe zu Oldenburg eröffnet zusätzliche Möglichkeiten in den Bereichen Arbeit, Kultur, weiterführende Schulen, Universität und Einkauf. Somit verbindet der Standort ruhiges Wohnen mit der alltagstauglichen Erreichbarkeit städtischer Angebote.

Insgesamt bietet die Lage eine Wohnqualität, die Familien, Paare und Selbstständige gleichermaßen anspricht: ein ruhiger, privater Wohnrahmen in naturnaher Umgebung – verbunden mit guter Versorgung, verlässlicher regionaler Anbindung und einem lebendigen Jahresprogramm.

Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26026001BA - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com