Bad Zwischenahn – Rostrup I

Großzügiges Wohnen in Rostrup: Haus mit Einliegerbereich und Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26026009B



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248.21 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 938 m^2

Objektnummer: 26026009B - 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: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Auf einen Blick

Objektnummer	26026009B
Wohnfläche	ca. 248.21 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Carport, 4 x Andere

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	115.73 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026009B - 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: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohnhaus in Bad Zwischenahn-Rostrup bietet ideale Voraussetzungen für Käufer, die viel Raum, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine Immobilie mit Gestaltungspotenzial suchen. Mit ca. 248 m² Wohnfläche, einer durchdachten Aufteilung und einem separaten Einliegerbereich eröffnet das Haus vielfältige Optionen – ob als Generationshaus, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für Familien mit zusätzlichem Platzbedarf.

Das im Jahr 2003 errichtete Haus wurde als Zweifamilienhaus genehmigt und kann je nach Lebenssituation unterschiedlich genutzt werden. Der Hauptwohnbereich überzeugt durch ein offenes Raumgefühl, helle Wohnbereiche und den besonderen Wintergarten, der dem Haus eine freundliche und einladende Atmosphäre verleiht. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine nachträglich geschlossene Veranda, die aktuell als Küche genutzt wird und dem Wohnbereich einen individuellen Charakter gibt.

Der separate Einliegerbereich verfügt über einen eigenen Zugang und bietet zusätzlichen Raum für Angehörige, erwachsene Kinder, Gäste oder eine mögliche Kombination aus privatem Wohnen und beruflicher Nutzung. Durch die vorhandene Aufteilung entsteht ein hohes Maß an Flexibilität, ohne auf Privatsphäre innerhalb des Hauses verzichten zu müssen.

Auch der Außenbereich bietet viel Nutzwert: Das ca. 938 m² große, vollständig eingefriedete Grundstück schafft einen geschützten Rahmen für Familie, Freizeit und Gartenleben. Natursteinwände, WPC-Terrassenflächen und der Blick in den angrenzenden, gewachsenen Baumbestand prägen den Außenbereich. Ergänzt wird das Ensemble durch eine großzügige Remise, die sich ideal zum Unterstellen von Fahrzeugen sowie als Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder eignet. Weitere Gartenhäuschen eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort, Werkstatt oder für gesellige Abende.

Die Immobilie bietet eine solide Grundlage für Käufer, die großzügiges Wohnen mit eigenen Gestaltungsideen verbinden möchten.

Die Lage in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone im Ortsteil Rostrup verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie die Anbindung nach Bad Zwischenahn und Oldenburg sind gut erreichbar. Damit bietet diese Immobilie eine attraktive Grundlage für Käufer, die Großzügigkeit, flexible Nutzung und ein gewachsenes Wohnumfeld schätzen.

Objektnummer: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Ausstattung und Details

Eckdaten & Aufteilung
- Großzügiges Wohnhaus aus dem Baujahr 2003
- Ca. 248 m² Wohnfläche, verteilt auf 10 Zimmer
- Genehmigt als Zweifamilienhaus
- Flexible Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder Wohnhaus mit separatem Einliegerbereich möglich
- Die vorhandene Aufteilung ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte und kann je nach Bedarf individuell angepasst werden

Wohnkomfort & Innenbereich
- Heller, offen gestalteter Wohnbereich im Haupthaus
- Lichtdurchfluteter Wintergarten mit direktem Bezug zum Garten
- Nachträglich geschlossene Veranda, die aktuell als Küche genutzt wird
- Separater Einliegerbereich mit eigenem Zugang
- Funktionsfähiger Kamin in der Einliegerwohnung
- Ein Kaminanschluss im Haupthaus erscheint grundsätzlich denkbar und wäre bei Bedarf fachlich zu prüfen
- Haupthaus mit Vollbad inklusive Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- Zusätzlich separates Gäste-WC im Haupthaus
- Einliegerbereich mit Duschbad, Waschbecken und WC

Grundstück & Nebengebäude
- Ca. 938 m² großes, vollständig eingefriedetes Grundstück
- Gartenbereich mit Natursteinwänden und WPC-Terrassenflächen
- Blick in den angrenzenden, gewachsenen Baumbestand
- Großzügige, im Jahr 2008 genehmigte Remise in Holzbauweise
- Zusätzliche Gartenhäuschen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Praktische Abstell- und Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbybedarf

Objektnummer: 26026009B - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Tempo-30-Zone im beliebten Bad Zwischenahner Ortsteil Rostrup. Die Nachbarschaft ist durch eine gewachsene, gepflegte Wohnlage mit charmanten Einfamilienhäusern geprägt und bietet ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Paare und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Rostrup vereint die naturnahe Lage im Ammerland mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur. Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs und verschiedene gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und Apotheken im Ort beziehungsweise in Bad Zwischenahn gut abgedeckt. Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten machen die Lage besonders familienfreundlich, während nahegelegene Grünflächen und Spazierwege zu Erholung im Freien einladen.

Für zusätzliche Lebensqualität sorgt das vielseitige regionale Kultur- und Veranstaltungsangebot, darunter die Bad Zwischenahner Woche, Veranstaltungen im Park der Gärten, das Weinfest am Meer sowie saisonale Themen- und Regionalmärkte. Dank der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und den Bahnhof Bad Zwischenahn bleiben Sie auch ohne Auto flexibel. Zudem bietet die nahegelegene Universitätsstadt Oldenburg ein erweitertes Angebot in den Bereichen Arbeit, Kultur, Wissenschaft und Bildung.

Zusammenfassend verbindet diese Lage ein ruhiges, privates Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität, guter lokaler Versorgung und einer attraktiven regionalen Anbindung.

Objektnummer: 26026009B - 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: 26026009B - 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