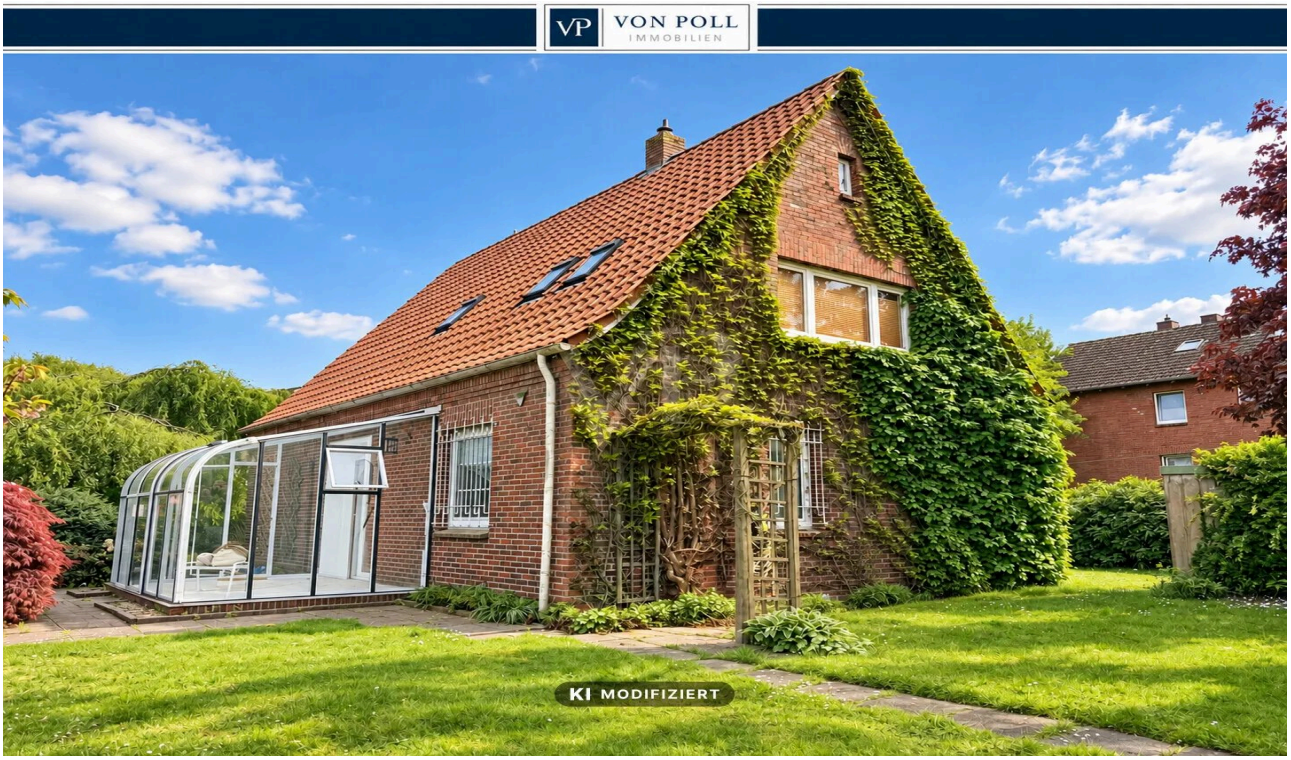
Bad Zwischenahn

Modernisierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf ca. 810 m² Grundstück

Objektnummer: 26026019



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113.44 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 810 m²

Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

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

Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

Auf einen Blick

Objektnummer	26026019
Wohnfläche	ca. 113.44 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 77 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	257.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

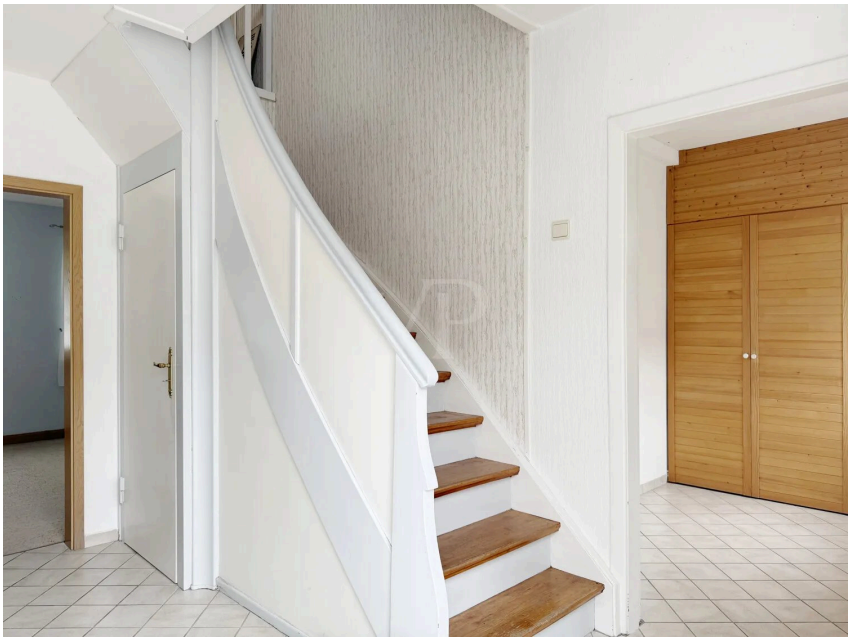
Die Immobilie





Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 810 m² großen Grundstück in Bad Zwischenahn präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus als interessantes Angebot für Käufer, die ein bestehendes Zuhause nach eigenen Vorstellungen modernisieren und weiterentwickeln möchten.

Das Baujahr wird im Energieausweis mit 1952 angegeben. Nach aktuellem Aufmaß verfügt die Immobilie über ca. 113 m² Wohnfläche sowie ca. 78 m² Nutzfläche. Die insgesamt vier Zimmer verteilen sich auf zwei miteinander verbundene Wohnräume im Erdgeschoss und zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss. Die Wohn- und Nutzflächen wurden im Zuge eines aktuellen Aufmaßes ermittelt. Eine baurechtliche Prüfung war nicht Gegenstand der Flächenermittlung.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem eine separate Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein einfach ausgeführter, verglaster Windfang. Dieser wurde in den historischen Bauunterlagen als Wintergarten genehmigt, wird aufgrund seiner heutigen Ausführung jedoch nicht als vollwertiger Wohnraum, sondern als Nutzfläche berücksichtigt.

Das Dachgeschoss bietet zwei Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer, einen Flur, einen Abstellraum sowie einen kleinen, seitlich gelegenen Dachboden. Zusätzliche Stauräume befinden sich in den Dachschrägen. Über eine ausziehbare Bodentreppe ist zudem ein Spitzboden mit ca. 34 m² Nutzfläche erreichbar.

Zum Außenbereich gehören eine Terrasse, ein Garten sowie eine Garage mit anschließendem Geräteraum.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungs- beziehungsweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Gleichzeitig bilden das großzügige Grundstück, die vorhandene Raumaufteilung und die Nebengebäude eine gute Grundlage für handwerklich versierte Käufer und Menschen mit Freude an individueller Gestaltung.

Die Immobilie ist bereits freigestellt und kann nach Absprache kurzfristig übergeben werden.

Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

Ausstattung und Details

- ca. 810 m² Grundstück
- ca. 113 m² Wohnfläche
- ca. 78 m² Nutzfläche
- 4 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Baujahr laut Energieausweis 1952
- freistehendes Einfamilienhaus
- massive Bauweise
- Klinkerfassade
- Satteldach
- separate Küche mit Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- einfach ausgeführter, verglaster Windfang
- historische Genehmigungsunterlagen zum ursprünglich als Wintergarten bezeichneten Anbau vorhanden
- Teilkeller mit einem Kellerraum
- über eine ausziehbare Bodentreppe erreichbarer Spitzboden mit ca. 34 m² Nutzfläche
- Kunststofffenster mit überwiegend zweifacher Verglasung
- Gas-Brennwertheizung aus 2019
- Heizungsanlage im Badezimmer des Erdgeschosses untergebracht
- Wärmeverteilung über Heizkörper
- Bodenbeläge aus Fliesen, PVC und Teppichboden
- Dacharbeiten einschließlich Dämmung etwa 1990, laut Eigentümerangaben
- Elektrik teilweise etwa 1990 erneuert, laut Eigentümerangaben
- Badezimmer im Erdgeschoss etwa 2016 modernisiert, laut Eigentümerangaben
- Garage mit anschließendem Geräteraum
- Terrasse
- Garten
- Energiebedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 257,2 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse H
- wesentlicher Energieträger: Erdgas

Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Bad Zwischenahner Ortsteil Rostrup. Das Umfeld ist überwiegend durch Einfamilienhäuser auf gewachsenen Grundstücken geprägt und verbindet eine etablierte Wohnlage mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Eine Hausarztpraxis, eine Apotheke und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ergänzende Einrichtungen des täglichen Lebens sind in Rostrup sowie im Ortszentrum von Bad Zwischenahn erreichbar.

Auch das Westufer des Zwischenahner Meeres mit der Rostruper Badestelle und dem Zugang zum Meerrundweg ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar. Der Park der Gärten liegt ebenfalls nur eine kurze Fahr- beziehungsweise Fahrraddistanz entfernt.

Die Bushaltestelle „Rostrup Altenwohnzentrum“ befindet sich nur wenige Schritte von der Immobilie entfernt. Mehrere Buslinien bieten Verbindungen in das Ortszentrum von Bad Zwischenahn sowie in Richtung Oldenburg, Westerstede und zu weiteren Orten der Region.

Der Bahnhof Bad Zwischenahn bietet regionale und überregionale Verbindungen. Über das regionale Straßennetz und die nahe gelegene Autobahn A28 bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Oldenburg, Leer und in die weitere Region.

Objektnummer: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

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: 26026019 - 26160 Bad Zwischenahn

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