Bad Zwischenahn – Rostrup I

Freistehendes Einfamilienhaus in zweiter Reihe mit flexiblem Raumkonzept und Garage

Objektnummer: 26026033



KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103.47 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 429 m²

Objektnummer: 26026033 - 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: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Auf einen Blick

Objektnummer	26026033
Wohnfläche	ca. 103.47 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	330.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	219.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

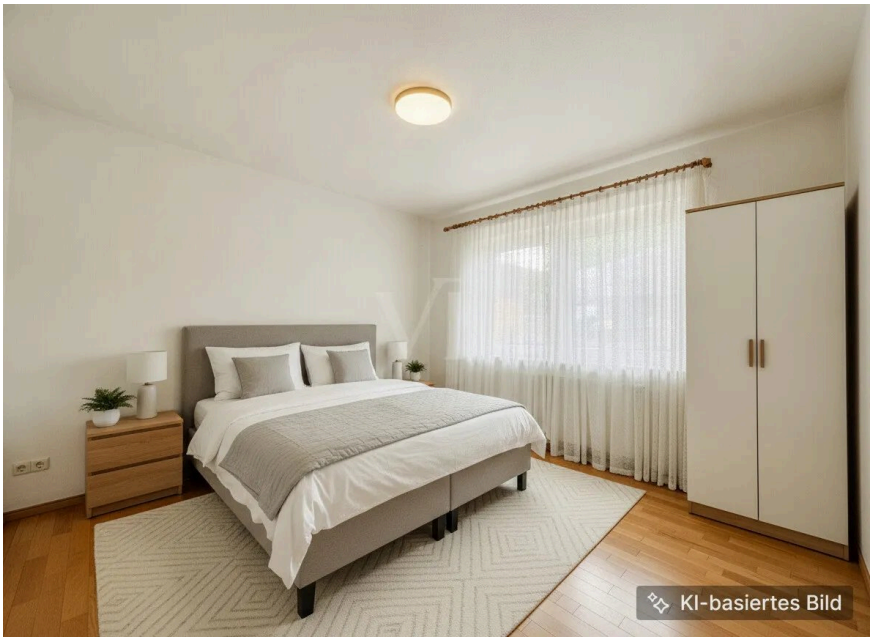
Die Immobilie





Objektnummer: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026033 - 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: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1991 bietet eine durchdachte Raumaufteilung, ein gut nutzbares Grundstück und viele praktische Vorzüge für unterschiedliche Lebensphasen. Das Objekt befindet sich in ruhiger zweiter Reihe und ist von der Straße aus nicht direkt einsehbar – dadurch entsteht ein angenehmes Maß an Privatsphäre im eigenen Zuhause.

Ein besonderer Pluspunkt ist das flexible Raumkonzept: Im Erdgeschoss befinden sich neben dem gemütlichen Wohnbereich und der Küche auch das Elternschlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein kleines Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Damit sind wesentliche Wohn- und Schlafbereiche bereits auf einer Ebene angelegt. Dies bietet eine gute Grundlage, um die Immobilie perspektivisch an altersgerechtes Wohnen anzupassen.

Gleichzeitig eignet sich das Haus sehr gut für eine vierköpfige Familie. Das Obergeschoss bietet mit zwei annähernd gleich großen Zimmern und einem eigenen Badezimmer einen idealen Bereich für Kinder oder Jugendliche. Das zusätzliche Zimmer im Erdgeschoss lässt sich flexibel als Homeoffice, Gäste- oder Hobbyraum nutzen.

Der Außenbereich auf dem ca. 429 m² großen Grundstück überzeugt mit Garten und Terrasse. Ein durchdachtes Detail zeigt sich im Alltag: Die eigene Garage grenzt direkt an die Küche, sodass Einkäufe auf kurzem Weg ins Haus gebracht werden können. Ein direkt an die Garage angeschlossener Geräteraum bietet zudem praktischen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder weitere Alltagsgegenstände.

Die Immobilie befindet sich in einem altersentsprechend gepflegten Zustand. Dank der soliden Substanz bietet sie neuen Eigentümern die Möglichkeit, Ausstattung und energetischen Standard nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Wesentliche Unterlagen liegen bereits vor. Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden: Endenergiebedarf 219,2 kWh/(m²·a), Effizienzklasse G.

Objektnummer: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Ausstattung und Details

Erdgeschoss:
- Diele mit Treppenaufgang ins Dachgeschoss
- Wohnzimmer mit Blick in den Garten und bodentiefem Terrassenelement
- separate Küche
- Elternschlafzimmer
- weiteres Zimmer, z. B. als Büro, Gäste- oder Hobbyraum
- kleines Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken

Dachgeschoss:
- zwei annähernd gleich große Zimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Flurbereich

Außenbereich / Nebenflächen:
- ca. 429 m² Grundstück
- Garten und Terrasse
- ruhige Lage in zweiter Reihe
- eigene Garage in Küchennähe
- direkt angeschlossener Geräteraum

Ausstattung / Technik:
- Baujahr ca. 1991
- massive Bauweise, Klinkerfassade, Walmdach
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
- Gasheizung mit Heizkörpern
- Einbauküche vorhanden
- Fliesen in Eingangsbereich, Küche und Badbereichen
- Internet / Glasfaser nach Angaben der Eigentümer vorhanden bzw. verfügbar
- Energiebedarfsausweis: 219,2 kWh/(m²·a), Effizienzklasse G, Erdgas

Objektnummer: 26026033 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Bad Zwischenahn. Durch die Lage in zweiter Reihe ist das Haus von der Straße aus nicht direkt einsehbar und bietet ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Apotheke und ärztliche Versorgung befinden sich im näheren Umfeld und sind je nach Ziel auch gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Paare oder Personen, die eine ruhige Wohnsituation mit guter Nahversorgung verbinden möchten.

Auch die Verkehrsanbindung ist alltagstauglich. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Umgebung, der Bahnhof Bad Zwischenahn ist ebenfalls gut erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Oldenburg und Leer. Mit dem Auto sind sowohl das Zentrum von Bad Zwischenahn als auch die umliegenden Ortschaften und die Stadt Oldenburg gut angebunden.

Bad Zwischenahn zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Ammerland und verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer attraktiven Infrastruktur. Der Kurort ist bekannt für das Zwischenahner Meer, seine gepflegten Parkanlagen, vielseitige Gastronomie, Freizeitangebote sowie eine gute medizinische und touristische Infrastruktur. Die Lage bietet damit eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und guter Versorgung im Alltag.

Objektnummer: 26026033 - 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: 26026033 - 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