Bad Zwischenahn – Rostrup I

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten, zwei Bädern und großzügigem Hobbyraum

Objektnummer: 26026046



KAUFPREIS: 466.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119.62 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 458 m^2

Objektnummer: 26026046 - 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: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Auf einen Blick

Objektnummer	26026046
Wohnfläche	ca. 119.62 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	466.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	99.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie

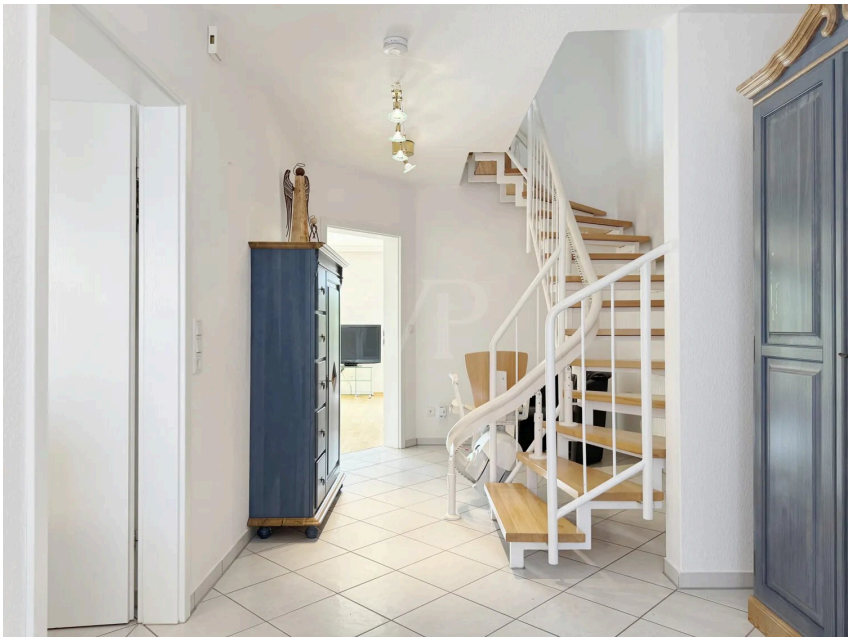




Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

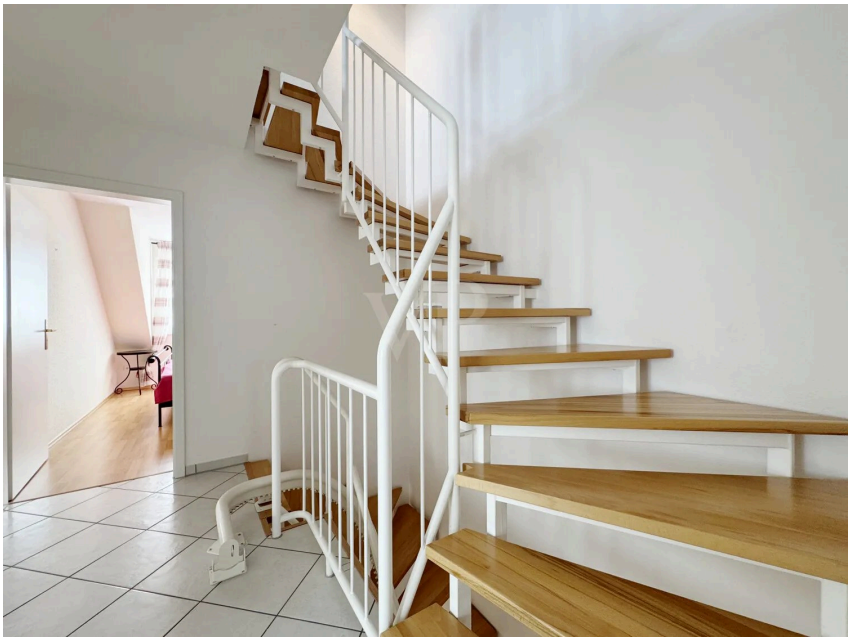
Die Immobilie





Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Die Immobilie



Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2002 bietet auf einem ca. 458 m² großen Grundstück ein durchdachtes Raumangebot für Paare oder Familien. Rund 119,62 m² Wohnfläche verteilen sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Hinzu kommen ca. 49,46 m² Nutzfläche, zu denen insbesondere der großzügige Hobbyraum im Spitzboden sowie der Geräteraum am Carport gehören.

Im Erdgeschoss bildet der helle Wohnbereich den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus öffnet sich der Blick in den Garten und auf die großzügige, überdachte Terrasse. Sie erweitert den Wohnbereich in der wärmeren Jahreszeit und schafft einen geschützten Platz für gemeinsame Stunden im Freien. Die separate Küche, ein Hauswirtschaftsraum und das Gäste-WC ergänzen diese Ebene funktional.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer, ein kleines Büro sowie zwei Badezimmer. Damit bietet die Raumaufteilung gute Voraussetzungen für Familien, das Arbeiten von zu Hause oder einen zusätzlichen Rückzugsbereich.

Der über die regulär fortgeführte Treppe erschlossene und ausgebaute Spitzboden wird als großzügiger Hobbyraum genutzt. Durch die baugleich fortgeführte Treppenanlage ist dieser unmittelbar in das Haus eingebunden und vermittelt einen wohnlichen Charakter. Mit ca. 33,58 m² Nutzfläche bietet er vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport oder die Unterbringung persönlicher Dinge. Ein Carport mit angrenzendem Geräteraum sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz runden das Angebot ab.

Für die Wärmeversorgung sorgt eine 2018 eingebaute Gas-Brennwertheizung; der Energiebedarfsausweis weist die Effizienzklasse C aus. Die genannten Wohn- und Nutzflächen beruhen auf einem aktuellen Aufmaß vom September 2026. Die überdachte Terrasse wurde dabei zu 50 % auf die Wohnfläche angerechnet. Der Hobbyraum im Spitzboden ist ausschließlich als Nutzfläche ausgewiesen.

Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- Baujahr 2002
- Grundstück ca. 458 m²
- ca. 119,62 m² Wohnfläche gemäß aktueller Wohnflächenberechnung
- ca. 49,46 m² Nutzfläche
- heller Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- großzügige, überdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- gepflegter Garten
- separate Küche mit Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- kleines Büro im Obergeschoss
- zwei Badezimmer im Obergeschoss
- Hobbyraum im Spitzboden mit ca. 33,58 m² Nutzfläche
- Gas-Brennwertheizung, Fertigungsjahr 2017 und Einbau 2018
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- elektrische Rollläden
- Treppenlift
- Carport mit angrenzendem Geräteraum
- zusätzlicher Pkw-Stellplatz
- Fassadenanstrich aus dem Jahr 2018
- Energiebedarfsausweis
- Endenergiebedarf 99,6 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse C

Objektnummer: 26026046 - 26160 Bad Zwischenahn – Rostrup I

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Bad Zwischenahn. Der Eyhauser Ring ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet ein angenehmes Umfeld für Paare und Familien.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Schulen, Sportanlagen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im näheren Umfeld. Auch der Ortskern von Bad Zwischenahn mit seinen Geschäften, gastronomischen Angeboten und dem Bahnhof ist mit dem Fahrrad oder Auto schnell erreichbar.

Der nahegelegene Landschaftspark Aueniederung sowie das Zwischenahner Meer schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Radtouren und zahlreiche weitere Aktivitäten lassen sich bequem in den Alltag integrieren. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch den Park der Gärten und die vielfältigen Einrichtungen des Kurortes.

Der Bahnhof Bad Zwischenahn bietet Verbindungen in Richtung Oldenburg, Bremen, Leer und zur ostfriesischen Küste. Über die nahe gelegene A 28 sind Oldenburg und die umliegenden Orte ebenfalls gut erreichbar. Die Entfernung nach Oldenburg beträgt ungefähr 15 Kilometer.

Objektnummer: 26026046 - 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: 26026046 - 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