

Bad Zwischenahn

TOPLAGE - Freistehendes Architektenhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in ruhiger Lage

Objektnummer: 25026059



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 827 m²

Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

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

Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Auf einen Blick

Objektnummer	25026059
Wohnfläche	ca. 231 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1986

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 93 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	106.23 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

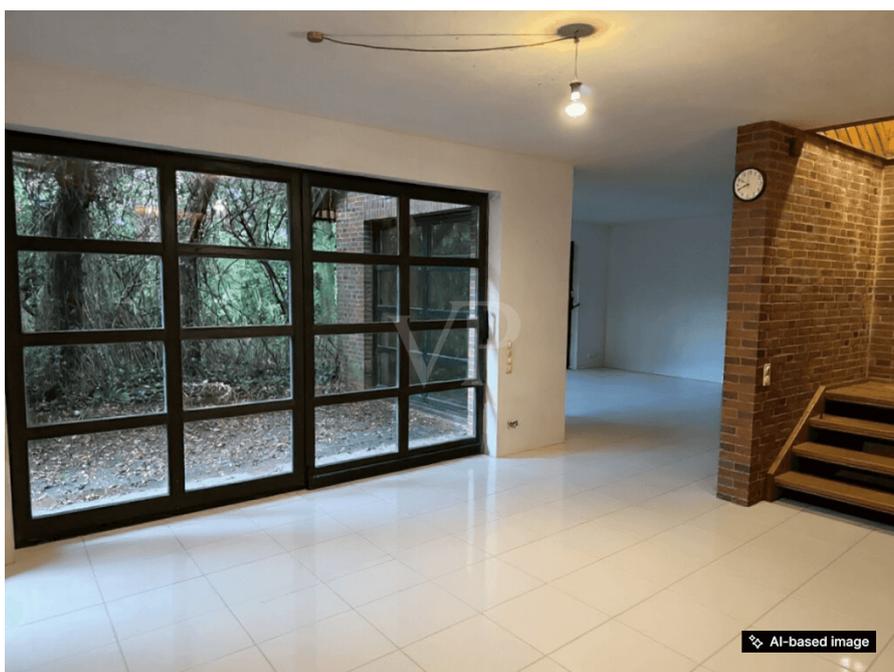
Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



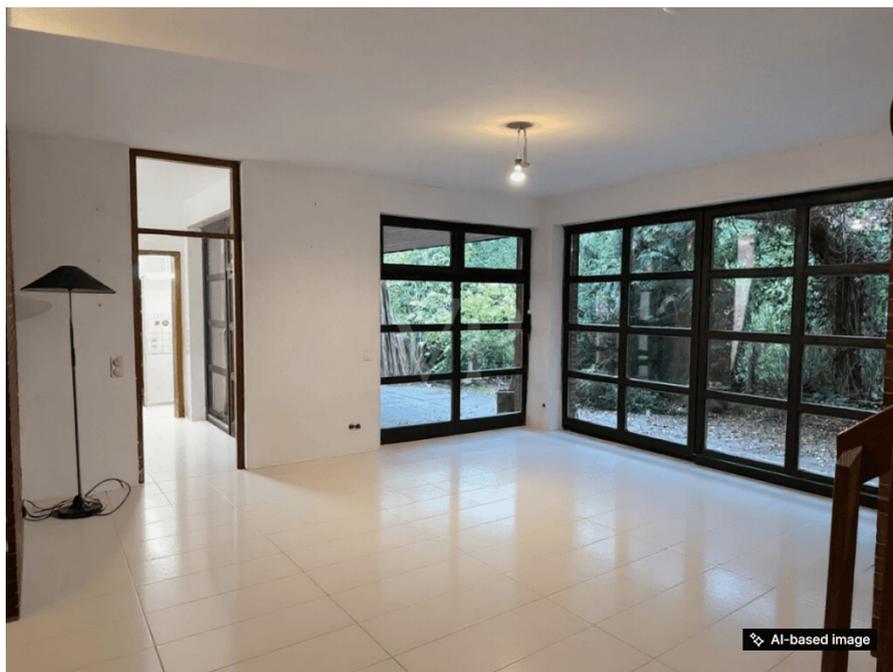
Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



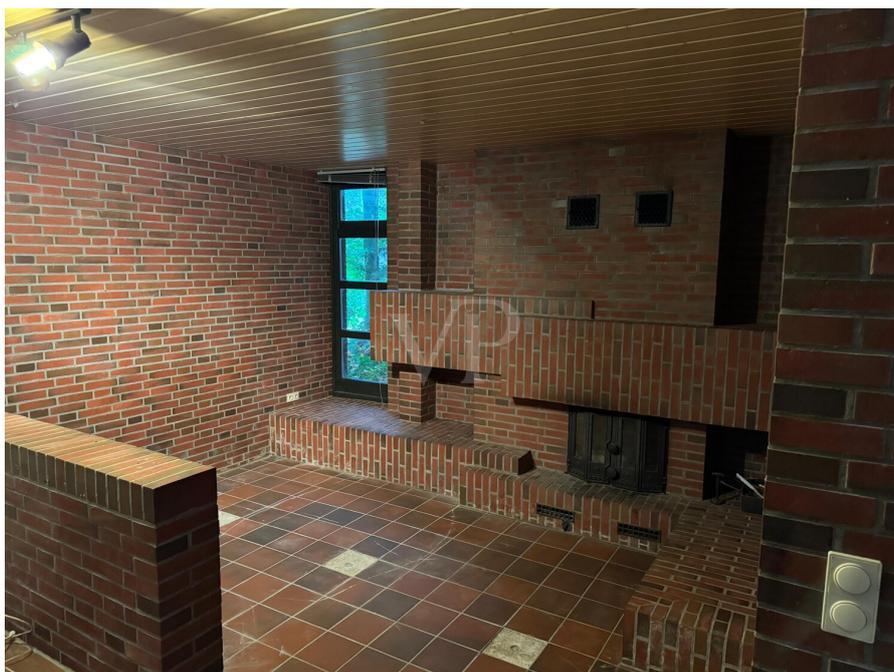
Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



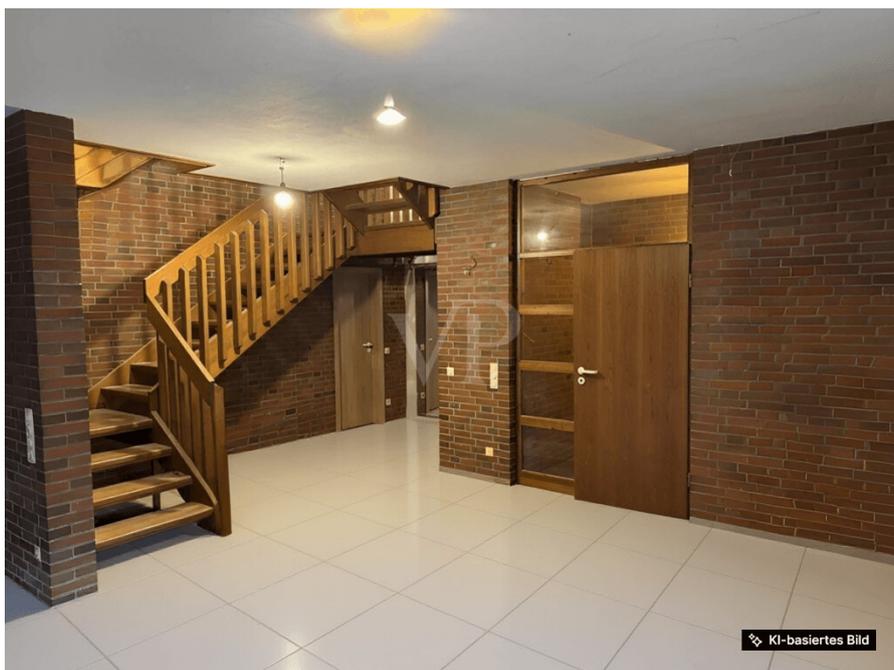
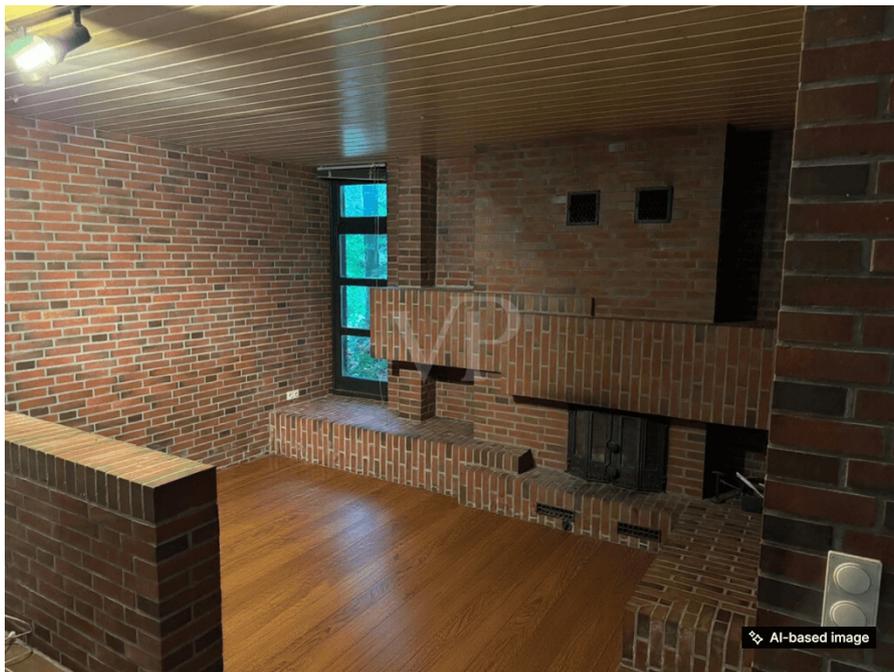
Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



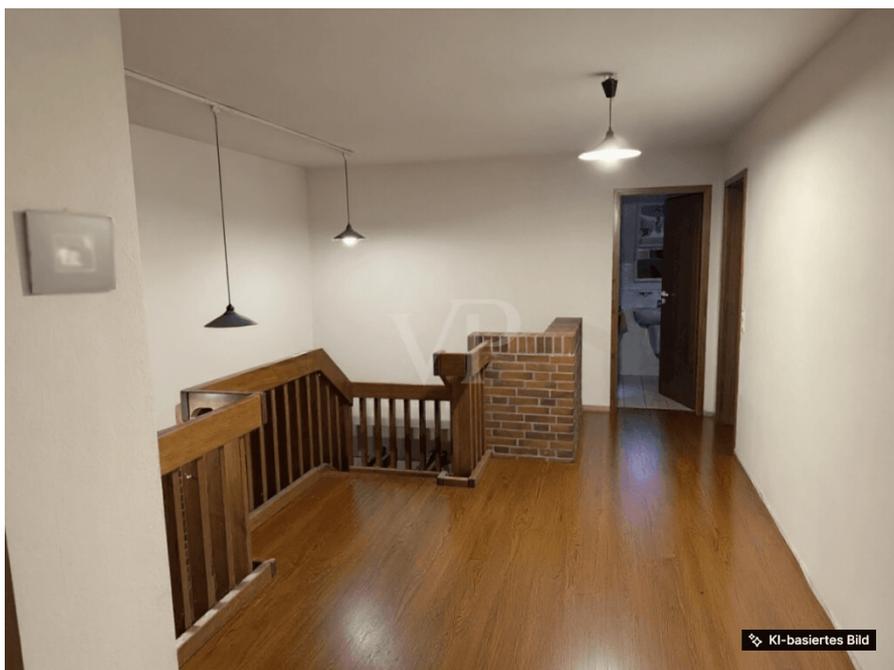
Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



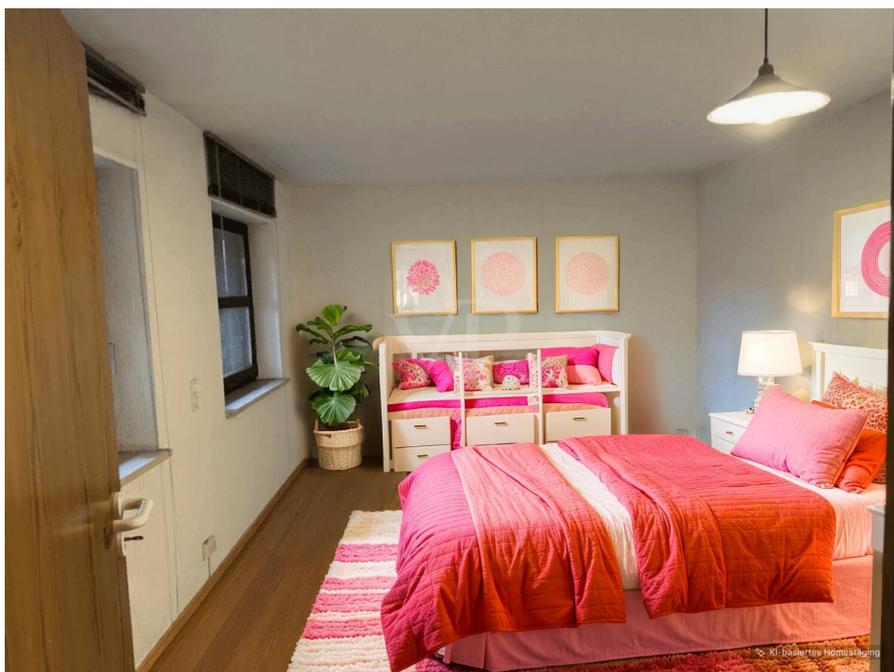
Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 04403 - 91 19 70

www.von-poll.com

Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Ein erster Eindruck

Hinweis: In einigen Darstellungen sind KI-generierte Ausstattungsvarianten gezeigt.

Dieses freistehende Architektenhaus mit separater Einliegerwohnung wurde 1985/86 in massiver Bauweise (Kalksandstein + verblender Klinker) errichtet und 1986 fertiggestellt. Es steht auf einem ca. 827 m² großen Grundstück in einer verkehrsberuhigten Straße am Rand einer ruhigen Wohngegend. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 231 m² und setzt sich aus dem Haupthaus mit ca. 206 m² sowie der Einliegerwohnung ca. 25 m² zusammen.

Die Immobilie bietet eine großzügige, durchdachte und vielseitige Raumstruktur. Einschließlich Arbeits- und Mehrzweckräumen stehen zwölf nutzbare Zimmer zur Verfügung und ermöglichen Wohnen mit viel Platz, Mehrgenerationenlösungen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Im Erdgeschoss bildet der offene Ess-, Wohn- und Kaminbereich den Mittelpunkt. Bodentiefe Fenster öffnen den Blick in den Garten und führen auf die Westterrasse (ca. 39 m²). Die Küche ist direkt an den Essbereich angebunden, verfügt auch über ein bodentiefes Fenster zum Garten und einen eigenen Ausgang auf die Terrasse. Angeschlossen ist ein Hauswirtschaftsraum mit Durchgang in die Doppelgarage. Vom Hauseingang führt der Weg über den Windfang in den Essbereich mit Diele; hier befinden sich Garderobe, Gäste-WC und die Treppe ins Obergeschoss.

Die Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren ist großzügig. Von hier bestehen interne Verbindungen ins Obergeschoss sowie in den Kellerbereich unter der Garage. Der Keller umfasst einen Vorraum mit Hausanschlüssen (Wasser, Strom, Gas), zwei Abstellräume und den Heizungsraum. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung; im gesamten Wohnbereich ist eine Fußbodenheizung vorhanden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide, das Kinderbad sowie der Flur. Das Kinderbad ist mit zwei Waschbecken, Dusche und WC ausgestattet. Eines der Kinderzimmer ist als Durchgangszimmer angelegt (auch als Arbeits-/Büroraum nutzbar) und zum Garten ausgerichtet; das zweite liegt zur Hausvorderseite. Das Elternschlafzimmer ist gartenseitig; die Ankleide führt in das Elternbad mit zwei Waschbecken, offen gestalteter Dusche, Badewanne, Bidet und WC. Zusätzlich gibt es einen separaten Arbeits-/Büroraum. Über einen kleinen Zwischenflur erreicht man zwei ausgebaute Nutzräume

über der Garage (keine Wohnfläche), geeignet als Lager oder Hobbyraum.

Die Westterrasse verbindet den Wohnbereich mit dem Garten. Hinter dem Grundstück verläuft ein Wanderweg, anschließend folgen freie Wiesen. Die Immobilie wird bezugsfrei übergeben und befindet sich insgesamt in sanierungs- und modernisierungsbedürftigem Zustand.

Die Einliegerwohnung (ca. 25 m²) ist funktional aufgeteilt in einen Windfang, Wohn-/Schlafraum (ca. 17 m²), eine kleine Abstell-/Kochnische und Duschbad mit Waschbecken und WC.

In Summe bietet das Haus mit rund 231 m² Wohnfläche, klar abtrennbarer Einliegerwohnung, Doppelgarage und zusätzlichen Stellplätzen sowie den internen Verbindungen zwischen Haus, Garage, Keller und Obergeschoss eine solide Grundlage für großzügiges Wohnen mit Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Ausstattung und Details

Gebäude:

- Freistehendes Architektenhaus mit Einliegerwohnung und Teilunterkellerung
- Massive Bauweise (Kalksandstein + verblender Klinker), Satteldach, doppelverglaste Holzfenster
- Die Teilunterkellerung befindetv sich unter der Doppelgarage und alle Hausanschlüsse sind dort zu finden.
- Wohnfläche gesamt ca. 231 m² (Haupthaus: ca. 206 m², Einliegerwohnung: ca. 25 m²)
- Grundstück: ca. 827 m²

Raumkonzept:

- Offener Wohn-, Ess- und Kaminbereich im Erdgeschoss mit bodentiefen Fensterflächen
- Küche mit direktem Anschluss an Essbereich, Hauswirtschaftsraum und Terrasse
- Private Schlaf- und Rückzugsräume im Obergeschoss, darunter ein Elternschlafzimmer mit Ankleide
- Separater Arbeits- bzw. Büroraum im Obergeschoss
- Zwei zusätzliche ausgebaute Dachbodenräume als Nutzfläche (nicht als Wohnfläche angerechnet)

Sanitär:

- Elternbad mit zwei Waschbecken, Dusche (offen gestaltet), Badewanne, Bidet und WC
- Kinderbad mit zwei Waschbecken, Dusche und WC
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Einliegerwohnung mit eigenem Duschbad (Dusche, Waschbecken, WC)

Einliegerwohnung:

- Separater Zugang
- Wohn-/Schlafraum (ca. 17 m²), kleine Kochnische/Abstellbereich, eigenes Bad

Heizung / Technik:

- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- Hausanschlüsse und Heizung im Kellergeschoss unter der Garage

Garage / Stellplätze:

- Große Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren
- Zusätzliche Außenstellplätze
- Interne Verbindung von der Garage ins Haus (u. a. in den Hauswirtschaftsbereich, ins Obergeschoss und ins Kellergeschoss)

Außenbereich:

- Westlich ausgerichtete Terrasse (ca. 39 m²) mit Blick in den Garten (nicht in der Wohnfläche enthalten)

- Ruhige, rückwärtige Grundstückssituation ohne direkte Hinteranlieger. Hinter dem Grundstück verlaufen ein Fuß- und Wanderweg sowie dahinter liegende freie Wiesen.
- Der Garten bietet Gestaltungspotenzial.

Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Bad Zwischenahn in einer verkehrsberuhigten, ruhigen Wohnlage mit gewachsenem Charakter. Gepflegte Einfamilienhäuser und eine aufgeräumte Nachbarschaft prägen das Umfeld, in dem Privatsphäre und ein respektvolles Miteinander spürbar sind. Das Grundstück liegt am Rand des Wohngebiets und bietet eine Besonderheit: Hinter dem Garten verläuft ein Wanderweg, anschließend schließen sich freie Wiesen an. So entsteht ein geschützter Rückraum ohne direkten Hinteranlieger – eine Wohnsituation, die Offenheit ins Grüne mit hoher privater Qualität verbindet.

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

Für Familien und Menschen mit aktivem Lebensstil sprechen die Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie das breite 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.

Der Standort ist auch verkehrlich gut eingebunden. Die 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 anspricht: ein zurückgezogener, privater Wohnrahmen in naturnaher Umgebung – verbunden mit guter Versorgung, verlässlicher regionaler Anbindung und einem lebendigen Jahresprogramm.

Objektnummer: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 106.23 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25026059 - 26160 Bad Zwischenahn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérôme 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