

**Bad Zwischenahn - Rostrup I**

# Helles Familienglück mit Garten-Oase und Pavillon in ruhiger Lage

**Objektnummer: 26026001**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 447 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

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

Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Auf einen Blick

Objektnummer	26026001	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 137,78 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1998	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 36 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	164.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## 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](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1998 präsentiert sich in solider, massiver Klinkerbauweise und überzeugt durch die harmonische Verbindung von Großzügigkeit, Funktionalität und wohnlicher Atmosphäre. Die auf einem ca. 447 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegene Immobilie bietet mit ca. 137,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 36,43 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausreichend Platz für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf.

Bereits von außen vermittelt das Haus einen gepflegten und wertigen Eindruck.

Im Inneren erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit klarer Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet einen direkten Bezug zum Garten – ideal für entspannte Stunden im Kreise der Familie oder gesellige Abende mit Gästen.

Das Raumangebot wird durch praktische Nutzflächen ergänzt, darunter ein Hauswirtschaftsraum sowie ein ausgebauter Dachboden. Die Immobilie wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Der Garten bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen im Freien ein. Ein Carport und zusätzliche Stellmöglichkeiten auf der Auffahrt runden das Angebot komfortabel ab.

**Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Ausstattung und Details

Gebäude:

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1998
- Massive Klinkerbauweise mit Krüppelwalmdach und doppelt verglasten

Kunststofffenstern

- Wohnfläche gesamt ca. 137,84 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 447 m<sup>2</sup>

Raumkonzept:

- Großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit weitläufigen Fensterflächen
- Küche mit direktem Zugang zum Hauswirtschaftsraum und weiterem Ausgang zur eigenen Auffahrt
- Zentral angelegter Flur mit Verbindung zu nahezu allen Räumlichkeiten
- Private Schlaf- und Rückzugsräume im Obergeschoss, darunter ein Elternschlafzimmer mit Ankleide sowie zwei flexibel nutzbare Kinderzimmer, die sich auch als Gästezimmer oder Büro eignen

Sanitär:

- Familienbad im Obergeschoss mit Badewanne, Dusche und breitem Waschbecken
- Gäste-WC im Erdgeschoss mit Waschbecken

Heizung / Technik:

- Gas-Zentralheizung (Bj. 2000)
- Heizkörper im Wohnbereich sowie Fußbodenerwärmung im Familienbad

Carport / Stellplätze:

- Geräumiges Carport mit angrenzendem Werkstattbereich
- Zusätzliche Stellfläche für ein weiteres Fahrzeug vor dem Carport

Außenbereich:

- Südöstlich ausgerichtete Terrasse
- Dicht eingefriedeter Gartenbereich mit charmantem Gartenpavillon

**Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Bad Zwischenahn in einer verkehrsberuhigten, ruhigen Wohnlage mit gewachsenem Charakter. Gepflegte Einfamilienhäuser und ein geordnetes Wohnumfeld prägen die Nachbarschaft, in der ein angenehmes, respektvolles Miteinander spürbar ist. Das Grundstück selbst überzeugt durch einen gepflegten, befriedeten Gartenbereich mit ausgesprochen privater Atmosphäre. Dank Einfriedung und gewachsener Begrünung ist der Garten von außen nicht einsehbar – ein geschützter Rückzugsort, der Ruhe und Diskretion bietet und den Außenbereich zu einem echten Mehrwert macht.

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

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

Auch verkehrlich ist der Standort gut eingebunden. 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 gleichermaßen anspricht: ein ruhiger, privater Wohnrahmen in naturnaher Umgebung – verbunden mit guter Versorgung, verlässlicher regionaler Anbindung und einem lebendigen Jahresprogramm.

**Objektnummer: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)