

**Bad Zwischenahn**

# TOPLAGE - Freistehendes Architektenhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in ruhiger Lage

**Objektnummer: 25026059A**



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 827 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25026059A - 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: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25026059A	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 231 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	12	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	1986		
		Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
		Nutzfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung

Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	106.23 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.10.2035	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026059A - 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](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn**

## Ein erster Eindruck

Wichtiger Hinweis zu den Visualisierungen:

Um Ihnen das enorme Potenzial dieser Immobilie greifbar zu machen, enthalten einige Darstellungen KI-generierte Ausstattungsvarianten. Diese fotorealistischen Illustrationen dienen dazu, Ihre Fantasie anzuregen und aufzuzeigen, wie die Räumlichkeiten nach einer modernen Sanierung wirken können. Sie schlagen eine Brücke zwischen dem aktuellen Zustand und einer zeitgemäßen, stilvollen Wohnzukunft.

Dieses im Jahr 1986 fertiggestellte Architektenhaus in massiver Bauweise (Kalksandstein mit Klinkerfassade) ist ein Paradebeispiel für großzügiges und durchdachtes Wohnen. Gelegen in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Randlage auf einem ca. 827 m<sup>2</sup> großen Grundstück, grenzt das Anwesen rückseitig direkt an einen Wanderweg und unverbaubare Wiesenflächen.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 231 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine seltene Flexibilität: Das Haupthaus umfasst ca. 206 m<sup>2</sup>, während eine separat zugängliche Einliegerwohnung von ca. 25 m<sup>2</sup> zusätzliche Möglichkeiten für Gäste, Mehrgenerationenwohnen oder ein ruhiges Home-Office eröffnet.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch einen klassischen Kamin eine besonders behagliche Atmosphäre erhält. Bodentiefe Fensterelemente lassen den Blick weit in den Garten schweifen und führen direkt auf die ca. 39 m<sup>2</sup> große, sonnige Westterrasse. Die angrenzende Küche ist funktional mit dem Essbereich verbunden und bietet ebenfalls einen direkten Gartenzugang sowie eine praktische Anbindung an den Hauswirtschaftsraum. Von hier aus gelangen Sie trockenen Fußes direkt in die großzügige Doppelgarage.

Die obere Etage ist konsequent auf die Bedürfnisse einer Familie zugeschnitten. Neben zwei hellen Kinderzimmern und einem separaten Kinderbad mit Doppelwaschtisch erwartet Sie ein privater Elternbereich. Dieser besteht aus dem Schlafzimmer mit Blick ins Grüne, einer Ankleide und einem En-Suite-Badezimmer, das mit Wanne und offener Dusche ausgestattet ist. Ein zusätzlicher Arbeitsraum sowie zwei ausgebaute Nutzräume über der Garage (ideal als Hobby- oder Lagerfläche) runden das Raumangebot ab.

Das Haus ist teilweise unterkellert und beherbergt dort die Hausanschlüsse sowie die Gas-Zentralheizung. Ein besonderes Komfortmerkmal ist die Fußbodenheizung, die im gesamten Wohnbereich für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt. Die Doppelgarage ist mit modernen Sektionaltoren ausgestattet und bietet interne Verbindungen sowohl ins Obergeschoss als auch in den Keller.

Ihr Projekt für die Zukunft. Die Immobilie wird bezugsfrei übergeben. Da sich das Gebäude insgesamt in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand befindet, bietet es die seltene Chance, ein architektonisch anspruchsvolles Haus ganz nach Ihren eigenen Wünschen und energetischen Vorstellungen neu zu gestalten.

**Objektnummer: 25026059A - 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 m<sup>2</sup> (Haupthaus: ca. 206 m<sup>2</sup>, Einliegerwohnung: ca. 25 m<sup>2</sup>)
- Grundstück: ca. 827 m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>) 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: 25026059A - 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: 25026059A - 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 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: 25026059A - 26160 Bad Zwischenahn**

## 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)