

Bad Zwischenahn - Rostrup I

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

Objektnummer: 26026001A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 447 m<sup>2</sup>

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

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26026001A</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>429.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 137,78 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Krüppelwalmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 36 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>		

Objektnummer: 26026001A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	164.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26026001A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



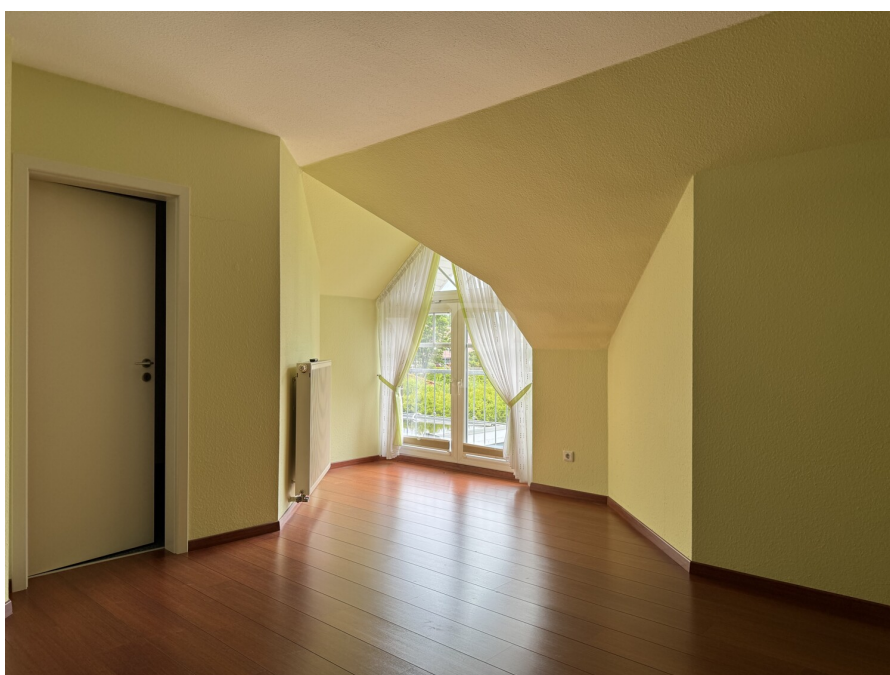
Objektnummer: 26026001A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026001A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



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

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus in massiver, solider Bauweise vereint ruhiges Wohnen in Bad Zwischenahn-Rostrup mit einer durchdachten Raumaufteilung für Paare oder Familien. Auf einem rund 447 m<sup>2</sup> großen Grundstück entfaltet sich mit ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Zuhause, das viel Platz für individuelle Wohnideen bietet.

Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen hell und freundlich wirkt und einen direkten Zugang zu Terrasse und Garten bietet. Eine separate Küche, ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie funktionale Nebenflächen runden das Raumangebot auf dieser Ebene komfortabel ab.

Das Obergeschoss beherbergt die privaten Schlafräume und Rückzugsorte der Familie. Der über eine Bodentreppe erreichbare Dachboden erweitert das Platzangebot des Hauses zusätzlich und eignet sich ideal als großzügige Abstell- und Nutzfläche. Beheizt wird das Objekt über eine Gas-Zentralheizung, während der pflegeleichte Außenbereich und die Stellplätze direkt am Haus den Alltag angenehm unkompliziert gestalten.

Im Zuge der Verkaufsvorbereitung wird eine frühere Feuchtigkeitseinwirkung im Erdgeschoss nach einem Starkregenereignis transparent offengelegt. Bereits im Jahr 2024 wurden hierzu umfangreiche Drainage- und Entwässerungsarbeiten durch einen Fachbetrieb ausgeführt. Für die Behebung der verbliebenen optischen Spuren im Innenbereich liegen eine fachliche Einschätzung sowie ein Kostenvoranschlag eines Malerbetriebs vor, die bei Interesse eingesehen werden können.

Insgesamt bietet dieses freistehende Haus in gewachsener Wohnlage eine solide Grundlage für Käufer, die ein gepflegtes Zuhause mit Gestaltungsspielraum suchen.

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

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jérôme Liebert**

---

**Donnerschwer 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)**