

**Bad Zwischenahn - Rostrup I**

# Moderner Resthof-Charme in Rostrup: Großzügiges Landhaus mit ca. 248 m<sup>2</sup> Wohnraum & Einliegeroption

**Objektnummer: 26026009**



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

**KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 938 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26026009 - 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: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Auf einen Blick

Objektnummer	26026009	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 248,21 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	2		
Baujahr	2003	Modernisierung / Sanierung	2003
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	115.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026009 - 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

**Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Ein erster Eindruck

Die im Jahr 2003 errichtete Immobilie im Stil eines modernen Bauernhauses bietet mit einer Wohnfläche von circa 248 m<sup>2</sup> auf einem 938 m<sup>2</sup> großen Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt verfügt über insgesamt 10 Zimmer, zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC und wurde als Zweifamilienhaus genehmigt. Die Raumaufteilung erlaubt eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus, als Haus mit Einliegerwohnung oder durch den Rückbau einer Leichtbauwand als zusammenhängende Wohneinheit. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen im Haupthaus gehört ein lichterfüllter Wintergarten sowie eine nachträglich installierte, geschlossene Veranda, welche derzeit als Küche genutzt wird. Während in der Einliegerwohnung bereits ein funktionsfähiger Kamin vorhanden ist, besteht im Haupthaus die Option, einen Kamin nachträglich zu installieren. Das befriedete Grundstück zeichnet sich durch einen gepflegten Gartenbereich mit Natursteinwänden, WPC-Terrassendielen und einem gewachsenen Baumbestand aus.

Die Lage in einer Tempo-30-Zone im Ortsteil Rostrup bietet ein geordnetes Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft. Die Nahversorgung, medizinische Infrastruktur sowie Bildungs- und Freizeiteinrichtungen in Bad Zwischenahn sind gut erreichbar. Durch die Anbindung an den ÖPNV und die Nähe zur Stadt Oldenburg verbindet der Standort einen ruhigen, privaten Wohnrahmen mit einer funktionalen regionalen Erreichbarkeit. Das Objekt bietet somit eine fundierte Basis für unterschiedliche Lebensentwürfe, vom Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

**Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Ausstattung und Details

Bauweise und Stil: Großzügiges Wohnhaus im modernen Bauernhof-Stil (Baujahr 2003).

Nebengebäude: Im Jahr 2008 zusätzlich genehmigte Remise in klassischer Holzbauweise.

Flächen und Aufteilung: Ca. 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 10 Zimmer; genehmigt als Zweifamilienhaus.

Flexibilität: Nutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder durch Rückbau einer Leichtbauwand als zusammenhängende Wohneinheit möglich.

Badezimmer Haupthaus: Vollbad ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche, zwei Waschbecken und WC.

Badezimmer Einliegerwohnung: Funktionales Duschbad mit einem Waschbecken und WC.

Gäste-WC: Separates Gäste-WC im Haupthaus vorhanden.

Küchen-Highlight: Nachträglich installierte, geschlossene Veranda, die als Küche genutzt wird.

Wohnkomfort: Lichtdurchfluteter Wintergarten im Haupthaus.

Kamin: Funktionsfähiger Kamin in der Einliegerwohnung; Nachrüstung eines Kamins im Haupthaus möglich.

Grundstück: 938 m<sup>2</sup> großes, befriedetes Areal mit Natursteinwänden und gewachsenem Baumbestand.

Außenanlagen: Hochwertige WPC-Terrassendielen und gepflegter Gartenbereich.

Lage: Verkehrsberuhigte 30er-Zone in gewachsener Nachbarschaft von Bad Zwischenahn - Rostrup.

**Objektnummer: 26026009 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Rostrup der Gemeinde Bad Zwischenahn in einer Tempo-30-Zone. Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch eine gewachsene Wohnlage mit gepflegten Einfamilienhäusern und einem geordneten Wohnumfeld geprägt. Das Grundstück umfasst einen befriedeten Gartenbereich mit Natursteinwänden, WPC-Terrassendielen sowie einem gepflegten Baumbestand.

Rostrup verbindet eine naturnahe Lage im Ammerland mit einer funktionalen Infrastruktur. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte sowie gastronomische Angebote sind im Umkreis vorhanden. Die medizinische Versorgung wird durch ansässige Apotheken und Fachärzte abgedeckt. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind von der Immobilie aus erreichbar. Die Umgebung bietet zudem verschiedene Grünflächen und Spazierwege.

Das regionale Veranstaltungsangebot umfasst etablierte Formate wie die Bad Zwischenahner Woche, Veranstaltungen im Park der Gärten, das Weinfest am Meer sowie saisonale Themen- und Regionalmärkte. Der Standort ist an das Verkehrsnetz sowie den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Haltestellen des ÖPNV und der Bahnhof Bad Zwischenahn ermöglichen Verbindungen in die Region. Durch die Nähe zur Stadt Oldenburg besteht zudem Zugang zu einem erweiterten Angebot in den Bereichen Arbeit, Kultur, Wissenschaft und weiterführender Bildung. Zusammenfassend bietet die Lage einen ruhigen, privaten Wohnrahmen in Kombination mit einer gewachsenen regionalen Anbindung und einer fundierten lokalen Versorgung.

**Objektnummer: 26026009 - 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 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: 26026009 - 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)