

Bad Zwischenahn – Bloh

# Idyllisch gelegene Doppelhaushälfte mit liebevoll angelegten Garten

Property ID: 23026034A



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

PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108,29 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 311 m<sup>2</sup>

Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## At a glance

Property ID	23026034A	Purchase Price	350.000 EUR
Living Space	ca. 108,29 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2008
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 17 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1984		
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	143.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.10.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## The property



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



Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## The property



Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## The property



Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## The property



Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## The property



Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## The property



Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## A first impression

Zum Verkauf steht diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1984, die im Jahr 2008 Modernisierungen unterzogen wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 108,29 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie. Das Objekt besticht durch eine ideale Raumaufteilung, die sich auf insgesamt vier Zimmer verteilt. Drei Schlafzimmer ermöglichen individuellen Rückzugsort für jedes Familienmitglied. Das Badezimmer und das Gäste WC bieten zusätzlichen Komfort. Der Wohnbereich des Hauses ist durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet und bietet viele Ausgänge in den Garten. Im Mittelpunkt steht ein gemütlicher Wohnraum, der für gesellige Stunden mit Freunden und Familie geeignet ist. Hier befindet sich auch der Zugang zur sonnigen Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Stauraum für alle Utensilien. Besonderes Highlight des Objekts ist der liebevoll gestaltete Garten. Rosen, Stauden und verschiedene Gehölze schaffen ein grünes Paradies und laden zum Verweilen ein. Eine Beeteinfassung & Terrasse aus Thüster Kalkstein verleiht dem Garten zusätzlichen Charme. Der Garten verfügt außerdem über einen Carport mit einem praktischen Geräteschuppen. Der Zustand des Hauses ist als gepflegt zu bezeichnen und bietet somit ein solides Fundament für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus befindet sich auf einem ca. 311 m<sup>2</sup> großen Grundstück und liegt in einer ruhigen Wohngegend. Die Lage ist sowohl für Pendler als auch für Familien ideal. In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Durch die gute Anbindung ist das Zentrum sowie die Universität schnell erreichbar. Diese Immobilie bietet viel Potenzial und eignet sich ideal für Familien, die ein gepflegtes und gut geschnittenes Haus suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objektes.

Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Details of amenities

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Gründung wurde aus einer biegesteifen Stahlbetonsohle mit Frostschrüzen vorgenommen. Das Außenmauerwerk ist zweischalig und die Geschosdecke massiv.

Die Dachkonstruktion wurde als Pfettendach hergestellt, mit roten Betonpfannen gedeckt und mit 100mm Mineralwolle gedämmt.

Die Fenster wurden aus Holz mit Sprossen und Isolierglas hergestellt.

Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen (Diele, Küche, HWR, Gäste WC und Badezimmer) sowie aus Teppichboden in den restlichen Räumen.

Die Treppe ins Obergeschoss wurde aus Holz gefertigt.

Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## All about the location

Bad Zwischenahn liegt in einer der schönsten Parklandschaften im Nordwesten Deutschlands und darf sich, mit seiner direkten Lage am Zwischenahner Meer, zu Recht mit dem Titel 'Perle des Ammerlandes' schmücken. Ein blühendes Paradies am drittgrößten Binnensee Niedersachsens, unweit gelegen von der Küste Ostfrieslands und den Toren der Niederlande, auch das ist Bad Zwischenahn. Verkehrsanbindung Das Gemeindegebiet von Bad Zwischenahn wird von mehreren Niedersächsischen Landes- und Kreisstraßen verkehrstechnisch erschlossen. Nordöstlich des Zwischenahner Meeres verläuft die Bundesautobahn A 28 (Europastraße E 22) von Oldenburg (Oldb.) nach Emden. Der Bahnhof Bad Zwischenahn liegt an der Bahnstrecke Oldenburg–Leer. Seit Dezember 2010 ist Bad Zwischenahn Endpunkt der Linie RS 3 der Regio-S-Bahn Bremen/Niedersachsen. Der internationale Flughafen Bremen ist lediglich eine dreiviertel Autostunde entfernt.

Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 143.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 23026034A - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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