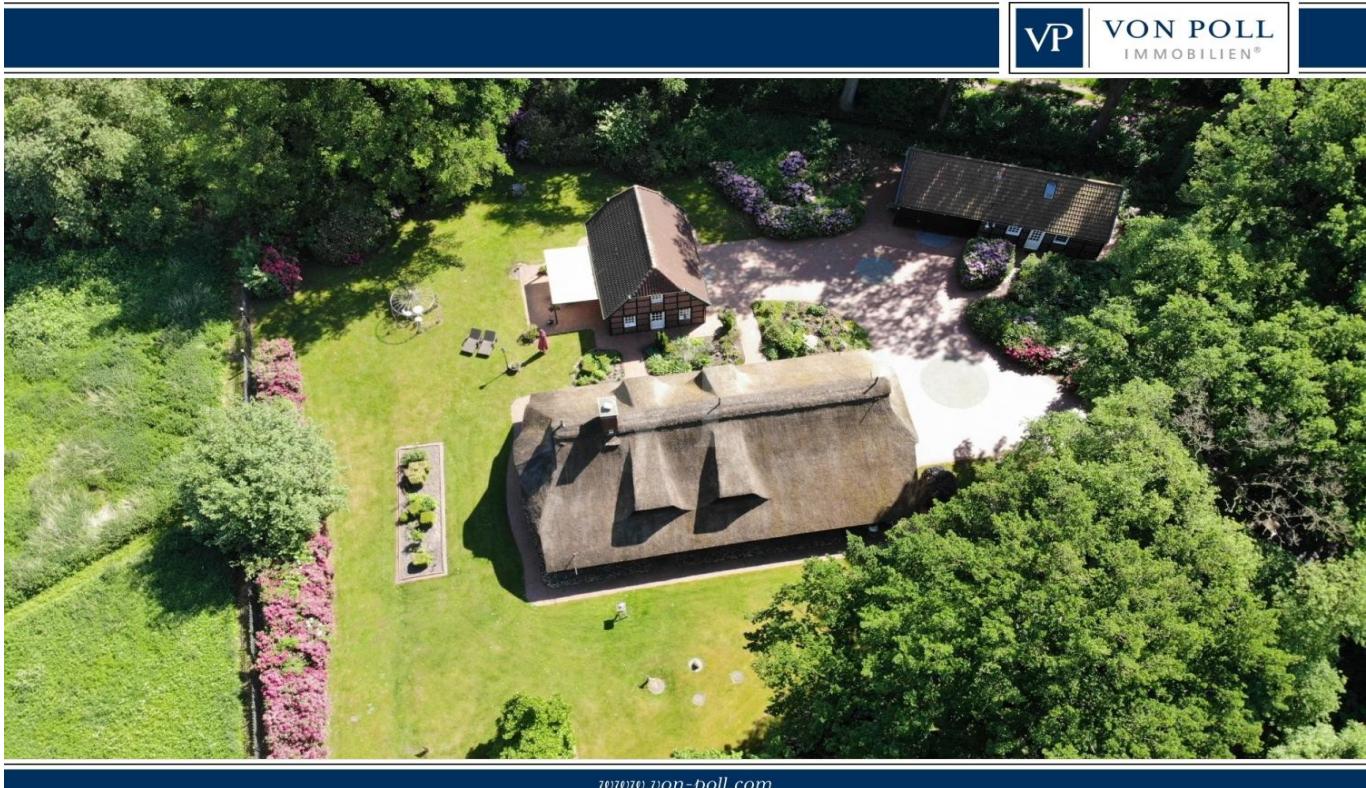


Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Luxurious thatched-roof property with a spacious plot in an idyllic location

Property ID: 23026052n



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 287,98 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 8.100 m²

Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

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

Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

At a glance

Property ID	23026052n	Purchase Price	2.200.000 EUR
Living Space	ca. 287,98 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Timber frame
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 133 m ²
Year of construction	1900	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Garage		

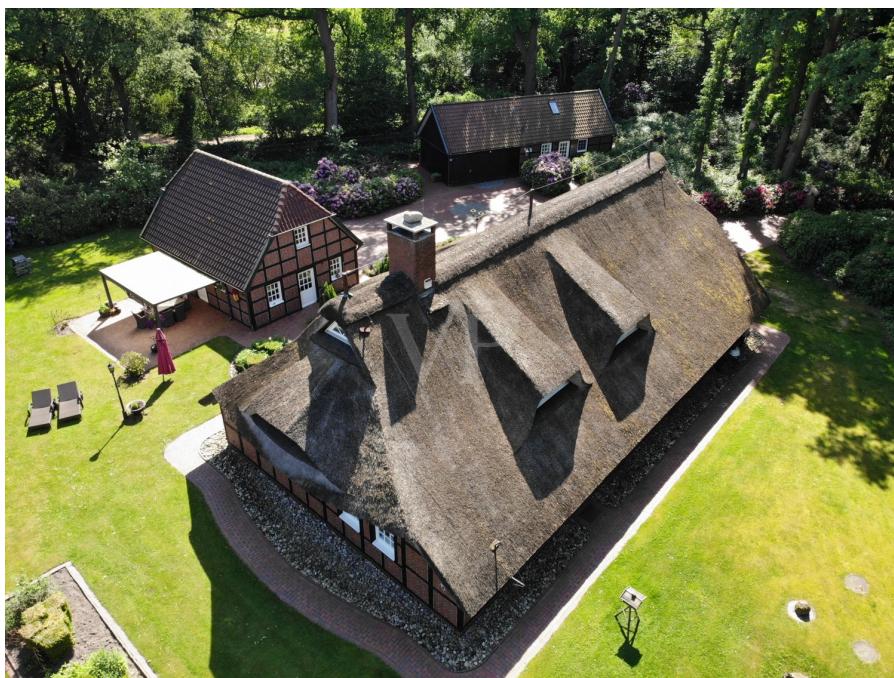
Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	156.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.10.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



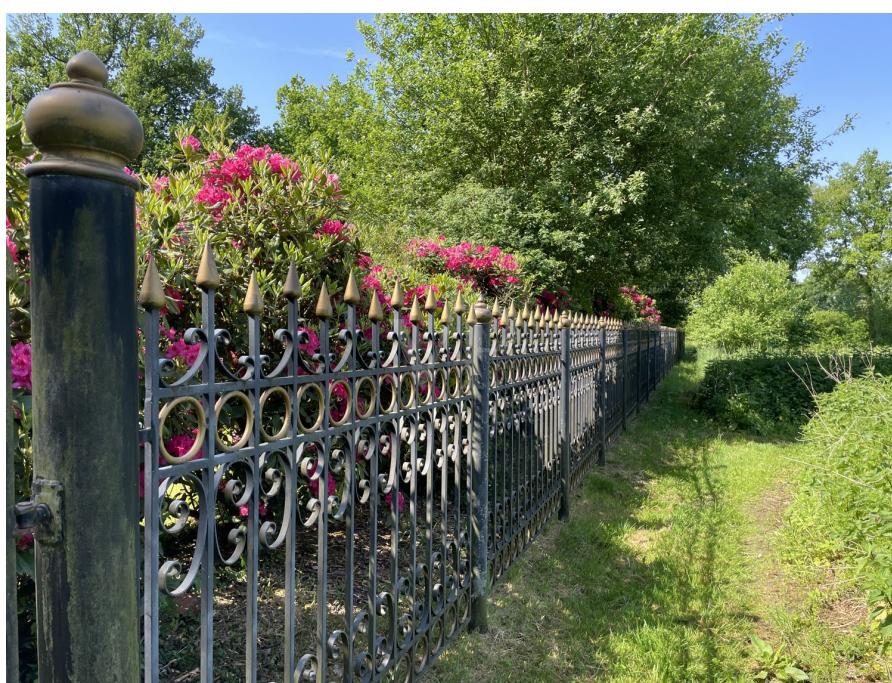
Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property



Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

A first impression

For sale is a spacious and well-maintained country house with approximately 287.98 m² of living space on a plot of approximately 8,100 m². The property boasts luxurious finishes and is in excellent, modern condition. The thatched roof was completely renewed in 2018, and an alarm system and video surveillance were installed in 2022. The country house features a total of five rooms, including three bedrooms and two bathrooms. The generous living space is spread over two floors and offers ample room for individual design options. Two modern bathrooms with exclusive fixtures, including a whirlpool, provide a haven of relaxation and wellness. The property impresses with its charming style and high-quality craftsmanship. The windows are made of solid wood with stylish muntins, lending the house a traditional and cozy ambiance. A crackling fire in the living room invites you to enjoy relaxing evenings. A solid oak staircase leads from here to the upper floor. Furthermore, the property includes a double garage with ample space for two vehicles. An outbuilding with an office further expands the property's usability. The grounds of the country house are exceptionally well-designed. An exclusive, high-quality wrought-iron fence ensures security and privacy. A storage shed/workshop provides plenty of space for garden tools and furniture. In addition, residents have access to an extra pasture area of approximately 4,500 m² located at the rear of the property (outside the fenced area). The property enjoys a peaceful yet convenient location. The surrounding countryside offers numerous opportunities for walks and outdoor recreation. At the same time, shops, schools, and doctors are nearby and easily accessible. This luxurious country house offers all the advantages of modern and well-maintained country living. The high-quality features, spacious rooms, and idyllic setting make this property an ideal home for discerning buyers.

Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

All about the location

In Haarenstroth, einem Ortsteil von Bad Zwischenahn, erleben Sie eine malerische und ruhige Umgebung, die von idyllischen Landschaften geprägt ist. Die Lage ist umgeben von weitläufigen Feldern, grünen Wiesen und kleinen Wäldern, die sich perfekt für Spaziergänge oder Fahrradtouren eignen. Die typisch norddeutsche Architektur mit reetgedeckten Häusern verleiht dem Ort seinen charmanten und traditionellen Charakter.

Die Nähe zum Zwischenahner Meer, einem der größten Binnenseen Niedersachsens, bietet nicht nur eine wunderschöne Kulisse, sondern auch Möglichkeiten für Wassersportaktivitäten oder entspannte Stunden am Ufer. Die Atmosphäre ist geprägt von Gelassenheit und einem Gefühl der Verbundenheit mit der Natur.

Bad Zwischenahn ist ca. 5km entfernt und bietet eine breite Palette an Gesundheitsdiensten, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Zudem gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein reichhaltiges kulturelles Angebot.

Haarenstroth ist verkehrstechnisch gut angebunden, auch wenn es eher ländlich gelegen ist. Die wichtigste Verkehrsader ist die Autobahn A28, die relativ nah verläuft (ca. 1,5km entfernt) und eine schnelle Anbindung in Richtung Oldenburg (ca. 10km) und Bremen (ca. 60km) bietet. Von dort aus können Sie auch problemlos weiter in andere Städte reisen.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse sind vorhanden, wobei das Busnetz weniger dicht ist als in städtischen Gebieten. Die Buslinien verbinden Haarenstroth mit den umliegenden Ortschaften und dem Zentrum von Bad Zwischenahn. Der Bahnhof Bad Zwischenahn ermöglicht außerdem Zugverbindungen zu anderen Städten in Deutschland.

Für viele Bewohner ist jedoch das Auto das bevorzugte Fortbewegungsmittel, da es Flexibilität und Unabhängigkeit bietet. Die Straßen sind gut ausgebaut und machen das Reisen mit dem eigenen Fahrzeug angenehm.

Property ID: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2028.

Endenergiebedarf beträgt 156.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com