

Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

Wohlfühl-Bungalow – Fortlaufend modernisiert und liebevoll gepflegt!

Property ID: 25026017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152,2 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 808 m²

Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

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

Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

At a glance

Property ID	25026017
Living Space	ca. 152,2 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1968
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	479.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	13.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	118.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

The property



Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

The property



Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

The property



Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

The property



Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

The property



Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

The property



Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

The property



Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

A first impression

Dieses Einfamilienhaus ist eine ideale Wahl für alle, die ein komfortables Zuhause in einer attraktiven Lage suchen. Mit einer Wohnfläche von ca. 152,2 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 808 m² bietet es eine solide Grundlage sowohl für Pärchen als auch für eine Familie. Ursprünglich wurde das Haus ca. im Jahr 1968 mit einem Flachdach erbaut. Ca. im Jahr 2012 erfolgte dann die Aufstockung zum Pyramidendach. Allerdings wurde bereits drei Jahre zuvor mit den ersten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen. Dabei wurden unter anderem das Bad sowie teilweise die Elektrik erneuert. Weiterhin wurden neue Türen und Fenster mit Doppelverglasung eingebaut. Die Heizungsanlage wurde ebenso ca. 2009 ausgetauscht. Seither wurde das Haus weiter renoviert sowie teilweise modernisiert. Zum Beispiel wurde ca. 2011 das zweischalige Mauerwerk gedämmt. Die Bodenbeläge wurden immer wieder erneuert, eine neue Küche wurde ca. 2018 eingebaut oder auch alte Rippenheizkörper wurden gegen moderne Heizkörper getauscht. Auch der Außenbereich wurde durch die Eigentümer wiederkehrend auf Stand gehalten. So wurde beispielsweise ein Spielhaus geschaffen, ein ebenerdiges Trampolin errichtet oder auch ein Gemüsegarten angelegt sowie ein Gewächshaus erbaut. Ein Carport wurde ca. 2025 errichtet. Insgesamt ist das Haus daher in einem sehr guten Zustand. Die Liste der getätigten Investitionen ist lang. Eine detaillierte Auflistung liegt hierzu vor. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser ansprechenden Immobilie! Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation.

Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

Details of amenities

- ruhige Lage in einem Wohngebiet
- in nur fünf Minuten am Zwischenahner Meer
- schöner Bungalow mit Pyramidendach
- aufwendig gestalteter Gartenbereich
- Garage und Carport vor dem Haus
- ursprüngliches Baujahr ca. 1968
- Grundstückgröße ca. 808 m²
- Wohnfläche ca. 152,2 m²
- Nutzfläche ca. 30,8 m²
- Heizungsanlage ca. aus dem Jahr 2009
- Wasserleitungen teilweise erneuert ca. 2009
- Elektrik teilweise erneuert ca. 2009 und 2018
- Badsanierung ca. 2009
- Türen und Fenster erneuert ca. 2009 und 2018
- Dämmung des zweischaligen Mauerwerks ca. 2011
- Aufstockung des ursprünglichen Flachdachs ca. im Jahr 2012
- Heizkörper getauscht ca. 2018
- neue Einbauküche ca. 2018
- Garten und Terrasse erneuert ca. 2019/2020
- Carport errichtet ca. 2025

Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

All about the location

Das angebotene Haus liegt in der charmanten Gemeinde Bad Zwischenahn, im Ortsteil Ohrwege. Die Gemeinde Bad Zwischenahn ist dabei für ihre attraktive Lage im Ammerland bekannt. Diese Region bietet eine harmonische Kombination aus naturnaher Umgebung und guter Anbindung an städtische Infrastrukturen. Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da Schulen, Kindergärten und Spielplätze in der Nähe sind. Die gute Nachbarschaft und die ruhige Wohnlage tragen zusätzlich zu einem angenehmen Wohnklima bei. Bad Zwischenahn zeichnet sich durch seine malerischen Landschaften, insbesondere das Zwischenahner Meer, aus. Dieses erreichen Sie in circa fünf Minuten. Hier finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wassersport, Rad- und Wanderwege sowie diverse Erholungsangebote. Die gepflegten Parkanlagen und die ruhige Atmosphäre machen die Gegend besonders lebenswert. Zudem ist Bad Zwischenahn ein beliebter Kurort, der zahlreiche Wellness- und Gesundheitsangebote bereithält. Die Lage des Hauses profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Mehrere Buslinien und die Nähe zur Autobahn A28 gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Oldenburg, Wilhelmshaven oder auch Emden. In der direkten Umgebung finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch gastronomische Einrichtungen und Cafés sind zahlreich vorhanden. Insgesamt bietet die Lage des Hauses in Bad Zwischenahn eine gelungene Kombination aus Natur, Freizeitmöglichkeiten und einer hervorragenden Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideal ist.

Property ID: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com