

Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Plenty of space for living and working: Modern residential and commercial building

Property ID: 25026046A



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131,66 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 679 m²

Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

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

Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

At a glance

Property ID	25026046A	Purchase Price	575.000 EUR
Living Space	ca. 131,66 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	01.02.2026		
Rooms	6		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	2005	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 54 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	72.13 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.09.2032	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

The property



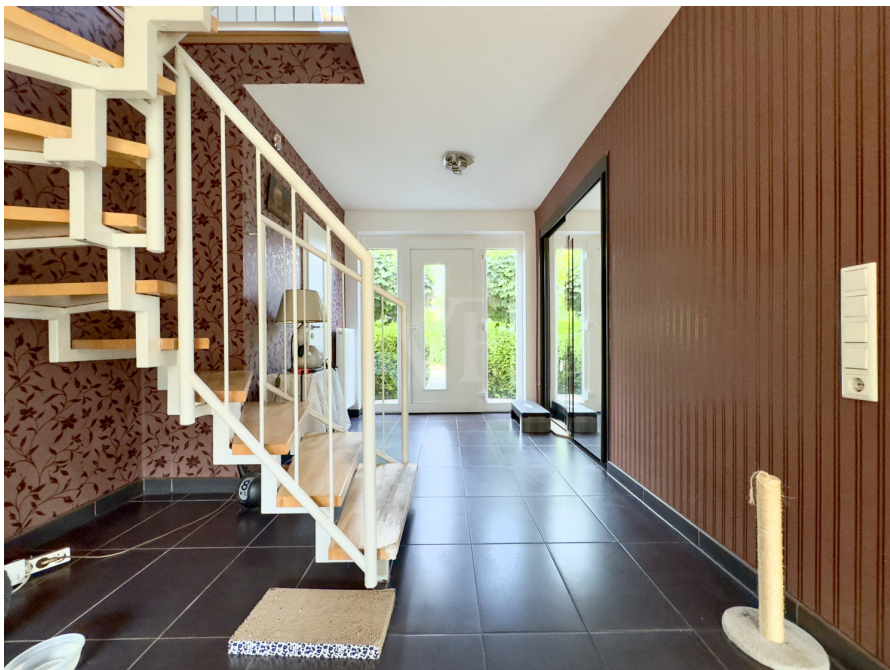
Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

The property



Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

The property



Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

The property



Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

The property



Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

The property



Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

The property



Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

The property



Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

The property



Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

A first impression

Welcome to this well-maintained house with a separate medical practice, combining living and working comfort in an attractive setting. Built in 2005, the property sits on a plot of approximately 679 m² (currently being surveyed). With a generous living area of approximately 131.66 m² and a usable area of approximately 54.16 m² (of which approximately 36.71 m² is practice space and 17.45 m² is living space), distributed across a total of 6 rooms, the house offers diverse possibilities for both families and freelancers who wish to combine living and working under one roof. The central location ensures easy access and parking for practice clients, which is a significant advantage, especially for self-employed professionals. The combination of a private living unit and a separate workspace makes this mixed-use property an appealing option for various lifestyles. The house is in exceptionally good condition. Recent renovations and modernizations ensure a high standard of finish and contemporary living comfort. A modern heating system was installed in 2024, guaranteeing efficient and sustainable energy consumption. A further value-enhancing measure was implemented in 2025: new parquet flooring in the living room creates a pleasant atmosphere. Additionally, one of the two bathrooms was renovated this year, meeting modern standards of functionality and aesthetics. The layout impresses with its well-thought-out concept: the ground floor houses a medical practice unit with its own entrance, ensuring discretion for both residents and clients. A separate entrance leads to the living area, which comprises three bedrooms, a spacious living room, and two modern bathrooms. The furnishings are high-quality and durable, with particular attention paid to functional details and pleasant lighting. The separate practice space on the ground floor is versatile and suitable not only for medical or therapeutic purposes but also for other consulting or creative professions. Thanks to its excellent accessibility and multiple parking spaces on the property, your clients will always find a pleasant arrival experience. The outdoor area offers ample space for individual design,

whether for leisure, gardening, or as a relaxation zone after a long workday. The well-maintained grounds harmoniously complete the overall picture. In short, this residential building with a separate medical practice combines modern amenities, flexible usage options, and an attractive location. See for yourself the many advantages of this property and discover the possibilities this mixed-use building offers. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und zugleich verkehrsgünstigen Lage im Ortsteil Petersfehn I, der zur Gemeinde Bad Zwischenahn gehört und unmittelbar an die westliche Stadtgrenze von Oldenburg angrenzt. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrparteienhäusern. Insgesamt bietet die Lage ein angenehmes, naturnahes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur. Die Nachbarschaft ist gepflegt und familienfreundlich, mit begrünten Grundstücken und einem hohen Freizeitwert.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahe gelegene Hauptstraße erreicht man zügig die Bundesstraße B401 sowie die Autobahn A28, wodurch schnelle Verbindungen nach Oldenburg, Leer, Emden oder Bremen bestehen. Die Oldenburger Innenstadt ist in rund 10–15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten regelmäßige Verbindungen in Richtung Oldenburg, Bad Zwischenahn und umliegende Gemeinden. Die gute Erreichbarkeit macht die Lage auch für Pendler und Berufstätige attraktiv.

Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad. Ebenso befinden sich Schulen und Kindertagesstätten in der näheren Umgebung, was die Lage besonders für Familien interessant macht.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit und Nähe zur Stadt Oldenburg macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für private als auch

berufliche Nutzungen.

Property ID: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.9.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 72.13 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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