

Bad Zwischenahn – Petersfehn I

Excellent detached house from 2021 in a residential street

Property ID: 25026032g



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156,04 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 570 m²

Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

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

Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

At a glance

Property ID	25026032g	Purchase Price	699.000 EUR
Living Space	ca. 156,04 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 33 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Built-in kitchen
Year of construction	2021		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

Energy Data

Type of heating	<u>Underfloor heating</u>	Energy Certificate	<u>Energy consumption certificate</u>
Energy Source	<u>Gas</u>	Final energy consumption	<u>71.50 kWh/m²a</u>
Energy certificate valid until	<u>19.06.2035</u>	Energy efficiency class	<u>B</u>
Power Source	<u>Gas</u>	Year of construction according to energy certificate	<u>2021</u>

Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

The property



Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

The property



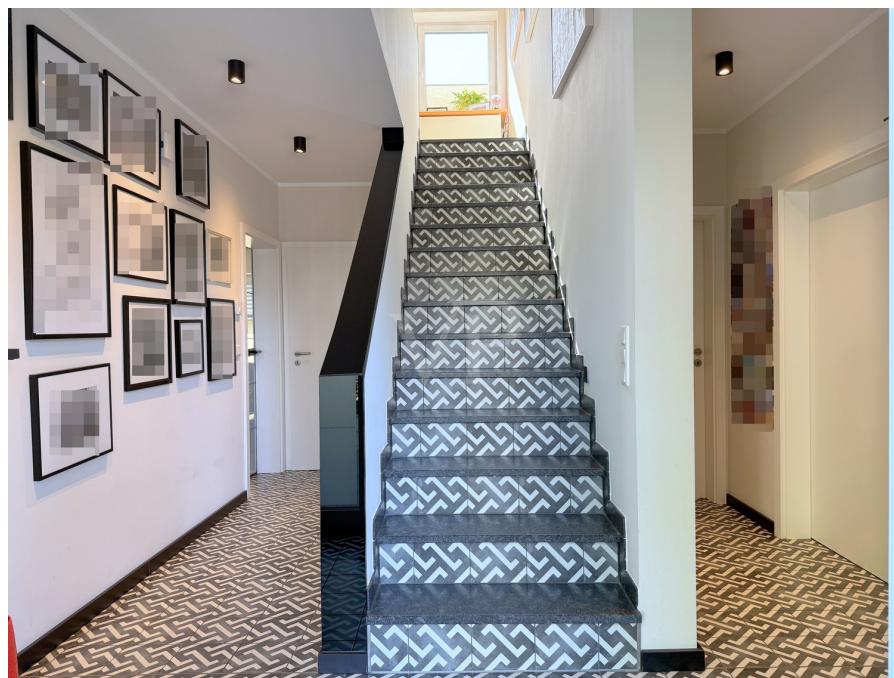
Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

The property



Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

The property



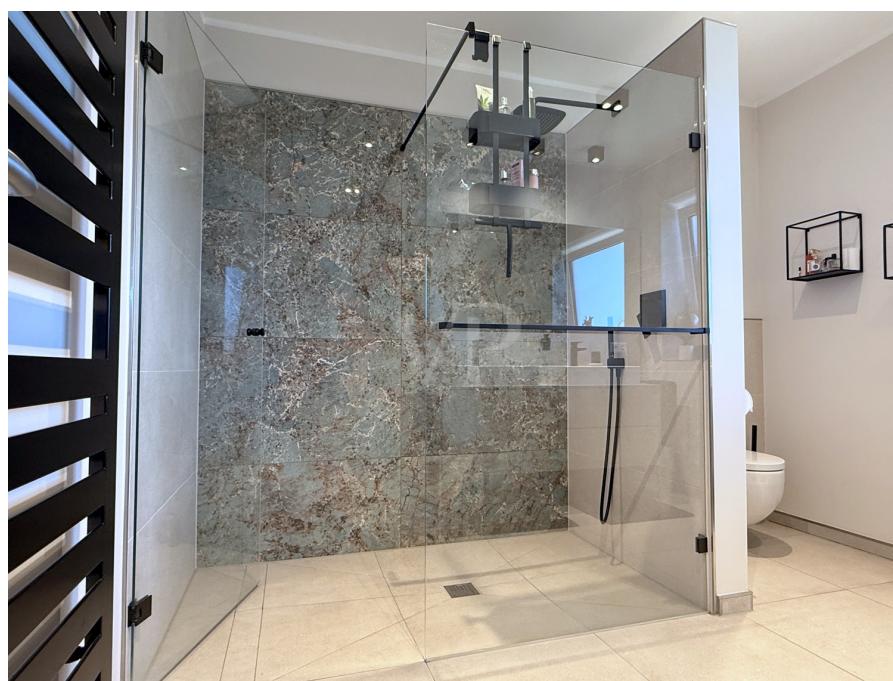
Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

The property



Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

The property



Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

The property



Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

The property



Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

A first impression

** Just outside Oldenburg** This exclusive house is located in the popular town of Petersfehn, known for its attractive single-family and two-family homes and therefore highly valued by families. Built in a modern, cubic style, this single-family home was completed around 2021 in an attractive cul-de-sac location. It is in virtually new condition and ready for immediate occupancy. The ground and upper floors offer approximately 156.04 m² of living space. The usable area is approximately 33.77 m² and consists primarily of a garage and storage room. The ground floor is currently laid out as follows: a spacious living/dining and kitchen area with access to the terrace, a hallway, a shower room, a utility room, and a (study) room. The upper floor has a classic layout, comprising three rooms, a gallery, and a shower room. The bathroom is directly connected to one of the bedrooms. The garden is another highlight of this house! It impresses with its successful combination of modern design and high functionality. Two separate terrace areas – one of which is partially covered and equipped with an awning – offer a variety of uses. The current owners have created an exceptionally comfortable outdoor space with high-quality furnishings such as weatherproof lounge furniture, decorative planters, and stylish shade providers. A well-maintained lawn combined with a dense hedge not only provides privacy but also underscores the tranquil, harmonious ambiance. The clean lines of the outdoor area perfectly complement the architecture of the house. The garden perfectly combines aesthetics and practicality – ideal for those who value quality and design. Our own Von Poll Finance specialists will be happy to advise you on all aspects of real estate financing and can certainly develop competitive offers for you – highly recommended, especially given the current market situation. If we have already piqued your interest with this first impression, we look forward to hearing from you and presenting this unique property to you in person. We look forward to your call at 0441- 99 84 050 or email via oldenburg@von-poll.com!

Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

Details of amenities

- attraktive Lage in Petersfehn I (Gemeinde Bad Zwischenahn) vor den Toren Oldenburgs
 - Anwohnerstraße mit Sackgassencharakter
 - moderner Cubus-Stil
 - Bezugsfertigstellung ca. 08/2021
 - absolut gepflegtes, nahezu neuwertiges Haus
 - anteilige Grundstücksgröße ca. 570 m²
 - Wohnfläche ca. 156,04 m²
 - Nutzfläche ca 33,77 m² (Garage nebst Abstellraum)
 - dreifach verglaste Kunststofffenster, rundherum mit elektrischen Raffstores ausgestattet
 - Fußbodenheizung
 - Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung (korrekt?)
 - wertige Bodenbeläge
 - äußerst harmonische Abstimmung von Farben, Materialien und Ausstattung im gesamten Haus
 - exklusive, moderne Badgestaltung
 - großzügige Dusche im Dachgeschoss
 - insgesamt sehr durchdachter Grundriss mit intelligenter Raumaufteilung
 - moderne Küche mit Elektrogeräten der Marke Miele, darüber hinaus ausgestattet mit einem Quooker Wasserhahn (erzeugt direkt gekochtes oder gesprudeltes Wasser) *
 - zwei Terrassen, teilweise überdacht und mit einer Markise ausgestattet
 - schöner Gartenbereich, rundherum mit Hecken bepflanzt
 - Garage mit Geräteraum
- * im Kaufpreis enthalten

Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

All about the location

In Petersfehn I, einem Ortsteil von Bad Zwischenahn, erleben Sie eine ruhige Umgebung, die von idyllischer Landschaft geprägt ist. Das Haus ist umgeben von weitläufigen Feldern, grünen Wiesen und kleinen Wäldern, die sich perfekt für Spaziergänge oder Fahrradtouren eignen.

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.

Sowohl Bad Zwischenahn als auch Oldenburg sind mit dem Pkw weniger als ca. 10 km entfernt und bieten eine breite Palette an Gesundheitsdiensten, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Zudem gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein reichhaltiges kulturelles Angebot.

Auch wenn Petersfehn II eher ländlich gelegen ist, ist es verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahn A28 ist nur ca. 6 km entfernt und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung Oldenburg und Bremen. In Bremen befindet sich ein internationaler Flughafen.

Mit dem Bus erreichen Sie Bad Zwischenahn in ca. 25 Minuten und Oldenburg in ca. 40 Minuten. Sowohl Bad Zwischenahn als auch Oldenburg ermöglichen Zugverbindungen zu anderen Städten in Deutschland.

Diese besondere Immobilie liegt gut gelegen im Ortsteil Petersfehn I im Gewerbegebiet. Petersfehn I liegt vor den Toren Oldenburgs, gehört postalisch dennoch zu Bad Zwischenahn. In Petersfehn selbst finden Sie alle wichtigen Institutionen des täglichen Bedarfs, welche mit dem Fahrrad oder auch bequem mit dem Auto erreichbar sind.

Bad Zwischenahn ist ein beliebter und begehrter Kurort. So schätzen seine Bewohner die malerische Innenstadt und die "Flaniermeile" sowie die gepflegten Parkanlagen mit mächtigen Bäumen und alten Bauernhäusern, die die wunderbare Landschaft rund um das Bad Zwischenahner Meer - der Perle des Ammerlandes – bestimmen.

Das Zwischenahner Meer lädt Jung und Alt zum Verweilen ein. Die große Auswahl an Restaurants und Geschäften, Kindergärten sowie allen Schulzweigen runden das Gesamtbild von Bad Zwischenahn ab.

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.

Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

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