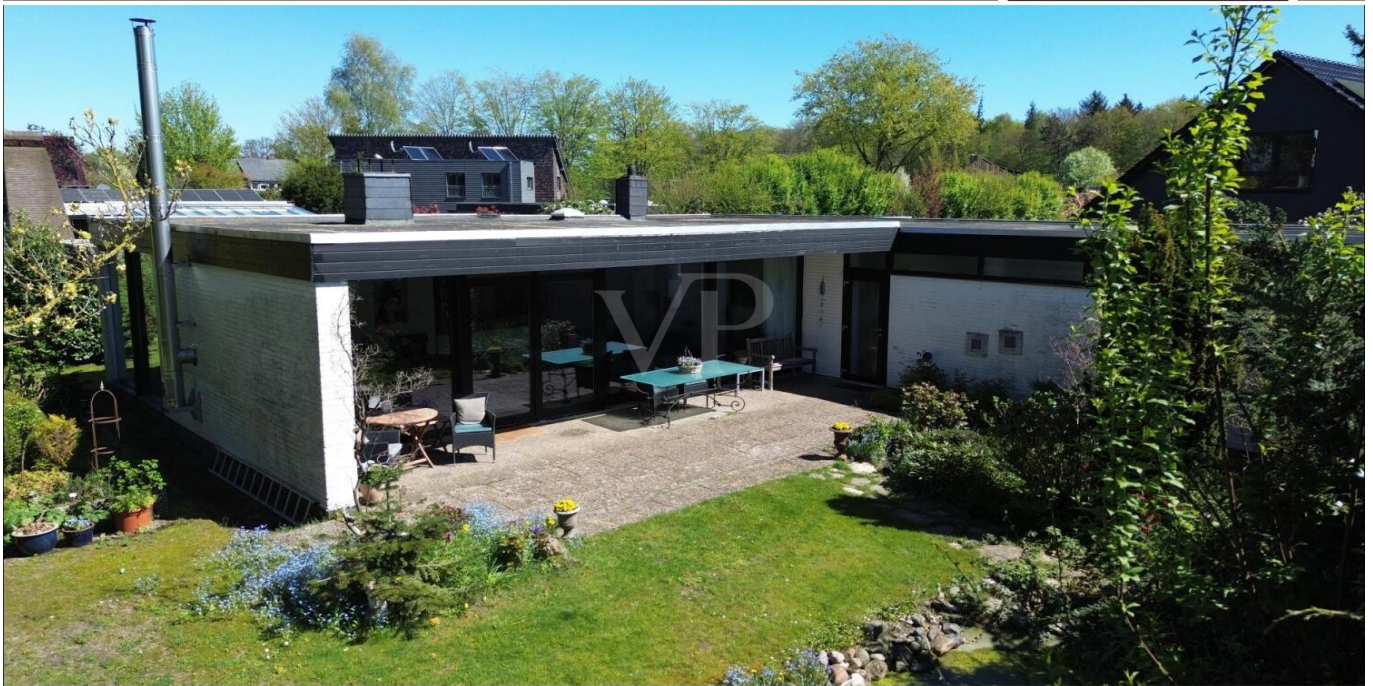


Bad Zwischenahn - Ofen

Architekten-Flachdachbungalow in Ofen: Ebenerdiges Wohnen mit viel Licht und Kamin

Property ID: 26026017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.086 m²

Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

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

Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

At a glance

Property ID	26026017	Purchase Price	369.000 EUR
Living Space	ca. 182 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2013
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1965	Usable Space	ca. 51 m²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	252.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	23.04.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

The property



Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

The property



Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

The property



Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

The property



Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

The property



Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

The property



Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

The property



Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

The property



Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

The property



Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

The property



Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 04403 - 91 19 70

www.von-poll.com

Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

A first impression

Dieser im Jahr 1965 fertiggestellte Architekten-Flachdachbungalow ist ein Paradebeispiel für lichtdurchflutetes, ebenerdiges Wohnen. Gelegen im beliebten Ortsteil Ofen (Gemeinde Bad Zwischenahn), profitiert die Immobilie von einer hervorragenden Anbindung an das Oldenburger Stadtzentrum und das Umland.

Mit ca. 182 m² Wohnfläche bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept auf einer Ebene. Die helle, gestrichene Klinkerfassade unterstreicht den markanten Charakter der Architektur. Das Herzstück ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin. Bodentiefe, doppelt verglaste Fenster sorgen für ein helles Ambiente und führen auf die ca. 32 m² große Terrasse mit Süd-Süd-West-Ausrichtung. Für die Morgensonne steht eine weitere Sitzgelegenheit auf der Süd-Ostseite bereit.

Ein großzügiger Flur verbindet alle Räume. Neben dem Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmern bietet ein offen gestaltetes Zimmer (derzeit mit Klavier genutzt) flexible Nutzungsmöglichkeiten als Büro oder Leseecke. Die Küche ist funktional an den Essbereich angebunden.

Besonderer Komfort: Die Garage bietet einen direkten Zugang ins Haus. Dahinter befinden sich eine Werkstatt und ein Unterstand. In den Jahren 2012/2013 wurden diverse Sanierungen durchgeführt (u.a. Heizung, Dach, Bäder, Böden, Türen sowie teilweise Fenster und Elektrik). Im Wohnbereich sind die Heizkörper optisch ansprechend im Boden versenkt.

Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

Details of amenities

Architekten-Flachdachbungalow in massiver Bauweise

- Baujahr 1965
- Wohnfläche ca. 182 qm
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (teilweise 2012/2013 erneuert)
- bodentiefe Fensterelemente im Wohnbereich für maximalen Lichteinfall
- Gas-Zentralheizung (Erneuerung 2012/2013)
- Heizkörper im Wohn- und Essbereich im Boden versenkt
- moderner Kamin (2023) im Wohnzimmer
- hochwertige Einbauküche (2012/2013)
- sanierte Badezimmer (2012/2013)
- erneuerte Innentüren und Fußbodenbeläge (2012/2013)
- teilweise erneuerte Elektrik (2012/2013)
- große Terrasse mit ca. 32 qm in Süd-Süd-West-Ausrichtung
- zusätzliche separate Sitzgelegenheit auf der Süd-Ostseite
- Garage mit direktem Hauszugang
- Werkstatt und praktischer Unterstand hinter der Garage
- Dachsanierung im Jahr 2012/2013 durchgeführt
- DSL Internet-Anschluss wird genutzt, Glasfaser wäre verfügbar

Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

All about the location

Die Immobilie befindet sich im gefragten Ortsteil Ofen, der zur Gemeinde Bad Zwischenahn gehört und unmittelbar an die Stadtgrenze von Oldenburg anschließt. Diese Lage ist besonders attraktiv für Menschen, die eine exzellente Infrastruktur und kurze Wege in die Stadt schätzen. In Ofen selbst finden Sie sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken, die teils fußläufig oder bequem mit dem Rad erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Karl-Jaspers-Klinikum sowie zur Universität Oldenburg, was die Lage auch für dort Beschäftigte äußerst interessant macht.

Die Verkehrsanbindung ist als ideal zu bezeichnen. Über die Ammerländer Heerstraße erreichen Sie das Oldenburger Stadtzentrum in nur etwa 10 bis 15 Minuten. Auch die Autobahnauffahrt zur A28 ist schnell erreicht und bietet eine optimale Verbindung in Richtung Bremen oder Leer/Emden. Wer den öffentlichen Nahverkehr bevorzugt, profitiert von den regelmäßigen Busverbindungen der VWG, die eine unkomplizierte Fahrt in die Innenstadt ermöglichen. Auch für Fahrradfahrer ist die Lage ideal, da die Universität und das Einkaufszentrum Wechloy über gut ausgebaute Wege schnell erreichbar sind. Trotz der verkehrsgünstigen Lage bietet die Gemeinde Bad Zwischenahn einen hohen Freizeitwert. Das Zwischenahner Meer ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und die charakteristische Parklandschaft des Ammerlandes lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Grünen ein.

Property ID: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

J rome 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