

Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Lujosa propiedad con techo de paja y una amplia parcela en una ubicación idílica.

Número de propiedad: 23026052n



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 2.200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 287,98 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 8.100 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 23026052n                 |
| Superficie habitable | ca. 287,98 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 5                         |
| Dormitorios          | 3                         |
| Baños                | 2                         |
| Año de construcción  | 1900                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje                |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 2.200.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Casa rural                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                         |
| Método de construcción | Estructura de madera                                                            |
| Espacio utilizable     | ca. 133 m <sup>2</sup>                                                          |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 03.10.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 156.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1900                   |

Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad



Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Una primera impresión

Se vende una espaciosa y bien cuidada casa de campo con aproximadamente 287,98 m² de superficie habitable en una parcela de aproximadamente 8.100 m². La propiedad cuenta con acabados de lujo y se encuentra en un estado excelente y moderno. El techo de paja se renovó por completo en 2018 y en 2022 se instaló un sistema de alarma y videovigilancia. La casa cuenta con un total de cinco estancias, incluyendo tres dormitorios y dos baños. La generosa superficie habitable se distribuye en dos plantas y ofrece un amplio margen para opciones de diseño individual. Dos modernos baños con accesorios exclusivos, incluyendo una bañera de hidromasaje, ofrecen un remanso de paz y bienestar. La propiedad impresiona por su estilo encantador y su artesanía de alta calidad. Las ventanas son de madera maciza con elegantes montantes, lo que le da a la casa un ambiente tradicional y acogedor. Una chimenea crepitante en el salón invita a disfrutar de tardes relajantes. Una escalera de roble macizo conduce desde aquí a la planta superior. Además, la propiedad incluye un garaje doble con amplio espacio para dos vehículos. Una dependencia con oficina amplía aún más las posibilidades de uso de la propiedad. El terreno de la casa rural está excepcionalmente bien diseñado. Una exclusiva valla de hierro forjado de alta calidad garantiza seguridad y privacidad. Un almacén/taller ofrece amplio espacio para herramientas y muebles de jardín. Además, los residentes tienen acceso a una zona de pasto adicional de aproximadamente 4.500 m² ubicada en la parte trasera de la propiedad (fuera del recinto vallado). La propiedad goza de una ubicación tranquila y práctica. El entorno rural ofrece numerosas oportunidades para pasear y disfrutar del aire libre. Además, tiendas, escuelas y médicos están cerca y son fácilmente accesibles. Esta lujosa casa rural ofrece todas las ventajas de una vida rural moderna y bien cuidada. Sus acabados de alta calidad, sus amplias habitaciones y su idílico entorno la convierten en el hogar ideal para compradores exigentes.

Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.10.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 156.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)