

Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## Amplio espacio para vivir y trabajar: moderno edificio residencial y comercial

Número de propiedad: 25026046A



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

PRECIO DE COMPRA: 575.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 131,66 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 679 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I**

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

Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I

## De un vistazo

Número de propiedad	25026046A	Precio de compra	575.000 EUR
Superficie habitable	ca. 131,66 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	01.02.2026	Modernización / Rehabilitación	2025
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 54 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2005	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	72.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.09.2032	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I

## La propiedad



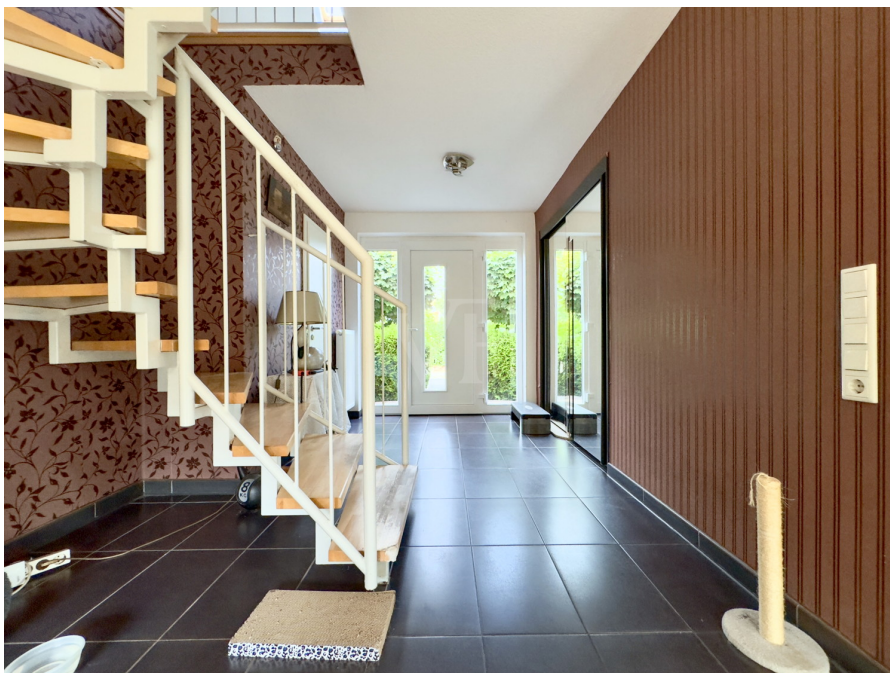
Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I

## La propiedad



Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I

## La propiedad



Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I

## La propiedad



Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I

## La propiedad



Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I

## La propiedad



Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I

## La propiedad



Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I

## La propiedad



Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I

## La propiedad



**Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I**

## Una primera impresión

Bienvenido a esta casa bien cuidada con consulta médica independiente, que combina la comodidad de vivir y trabajar en un entorno atractivo. Construida en 2005, la propiedad se asienta sobre una parcela de aproximadamente 679 m<sup>2</sup> (actualmente en estudio). Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 131,66 m<sup>2</sup> y una superficie útil de aproximadamente 54,16 m<sup>2</sup> (de los cuales aproximadamente 36,71 m<sup>2</sup> corresponden a consulta y 17,45 m<sup>2</sup> a vivienda), distribuida en un total de 6 habitaciones, la casa ofrece diversas posibilidades tanto para familias como para autónomos que deseen combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Su céntrica ubicación garantiza un fácil acceso y aparcamiento para los clientes de la consulta, lo cual supone una ventaja significativa, especialmente para profesionales autónomos. La combinación de vivienda privada y espacio de trabajo independiente convierte a esta propiedad de uso mixto en una opción atractiva para diversos estilos de vida. La casa se encuentra en un estado excepcional. Las recientes renovaciones y modernizaciones garantizan acabados de alta calidad y un confort contemporáneo. En 2024 se instaló un moderno sistema de calefacción que garantiza un consumo energético eficiente y sostenible. En 2025 se implementó una nueva medida de valor añadido: el nuevo suelo de parqué del salón crea un ambiente agradable. Además, este año se renovó uno de los dos baños, cumpliendo con los estándares modernos de funcionalidad y estética. La distribución impresiona por su cuidado concepto: la planta baja alberga una consulta médica con entrada independiente, lo que garantiza la discreción tanto para residentes como para clientes. Una entrada independiente conduce a la zona de estar, que consta de tres dormitorios, un amplio salón y dos modernos baños. El mobiliario es de alta calidad y duradero, con especial atención a los detalles funcionales y una iluminación agradable. El espacio independiente para la consulta en la planta baja es versátil y adecuado no solo para fines médicos o terapéuticos, sino también para otras profesiones de consultoría o creativas. Gracias a su excelente accesibilidad y a las múltiples plazas de aparcamiento en la propiedad, sus clientes siempre encontrarán una agradable experiencia de llegada. La zona exterior ofrece amplio espacio para la decoración individual, ya sea para el ocio, la jardinería o como zona de relax tras una larga jornada de trabajo. El cuidado terreno completa armoniosamente el conjunto. En resumen, este edificio residencial con consultorio médico independiente combina comodidades modernas, opciones de uso flexibles y una ubicación atractiva. Descubra las numerosas ventajas de esta propiedad y las posibilidades que ofrece este edificio de uso mixto. Esperamos su consulta.

**Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.9.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I -  
Petersfehn I**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Jérome 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)**