

**Bad Zwischenahn - Rostrup I**

# Helles Familienglück mit Garten-Oase und Pavillon in ruhiger Lage

**Número de propiedad: 26026001**



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

**PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 137,78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 447 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

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

Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## De un vistazo

Número de propiedad	26026001	Precio de compra	450.000 EUR
Superficie habitable	ca. 137,78 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Espacio utilizable	ca. 36 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1998		

Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	164.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.03.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propiedad



Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propiedad



Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propiedad



Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propiedad



Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propiedad



Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propiedad



Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propiedad



Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propiedad



Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propiedad



Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 04403 - 91 19 70

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

**Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Una primera impresión

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1998 präsentiert sich in solider, massiver Klinkerbauweise und überzeugt durch die harmonische Verbindung von Großzügigkeit, Funktionalität und wohnlicher Atmosphäre. Die auf einem ca. 447 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegene Immobilie bietet mit ca. 137,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 36,43 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausreichend Platz für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf.

Bereits von außen vermittelt das Haus einen gepflegten und wertigen Eindruck.

Im Inneren erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit klarer Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet einen direkten Bezug zum Garten – ideal für entspannte Stunden im Kreise der Familie oder gesellige Abende mit Gästen.

Das Raumangebot wird durch praktische Nutzflächen ergänzt, darunter ein Hauswirtschaftsraum sowie ein ausgebauter Dachboden. Die Immobilie wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Der Garten bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen im Freien ein. Ein Carport und zusätzliche Stellmöglichkeiten auf der Auffahrt runden das Angebot komfortabel ab.

**Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Detalles de los servicios

Gebäude:

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1998
- Massive Klinkerbauweise mit Krüppelwalmdach und doppelt verglasten

Kunststofffenstern

- Wohnfläche gesamt ca. 137,84 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 447 m<sup>2</sup>

Raumkonzept:

- Großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit weitläufigen Fensterflächen
- Küche mit direktem Zugang zum Hauswirtschaftsraum und weiterem Ausgang zur eigenen Auffahrt
- Zentral angelegter Flur mit Verbindung zu nahezu allen Räumlichkeiten
- Private Schlaf- und Rückzugsräume im Obergeschoss, darunter ein Elternschlafzimmer mit Ankleide sowie zwei flexibel nutzbare Kinderzimmer, die sich auch als Gästezimmer oder Büro eignen

Sanitär:

- Familienbad im Obergeschoss mit Badewanne, Dusche und breitem Waschbecken
- Gäste-WC im Erdgeschoss mit Waschbecken

Heizung / Technik:

- Gas-Zentralheizung (Bj. 2000)
- Heizkörper im Wohnbereich sowie Fußbodenerwärmung im Familienbad

Carport / Stellplätze:

- Geräumiges Carport mit angrenzendem Werkstattbereich
- Zusätzliche Stellfläche für ein weiteres Fahrzeug vor dem Carport

Außenbereich:

- Südöstlich ausgerichtete Terrasse
- Dicht eingefriedeter Gartenbereich mit charmantem Gartenpavillon

**Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Bad Zwischenahn in einer verkehrsberuhigten, ruhigen Wohnlage mit gewachsenem Charakter. Gepflegte Einfamilienhäuser und ein geordnetes Wohnumfeld prägen die Nachbarschaft, in der ein angenehmes, respektvolles Miteinander spürbar ist. Das Grundstück selbst überzeugt durch einen gepflegten, befriedeten Gartenbereich mit ausgesprochen privater Atmosphäre. Dank Einfriedung und gewachsener Begrünung ist der Garten von außen nicht einsehbar – ein geschützter Rückzugsort, der Ruhe und Diskretion bietet und den Außenbereich zu einem echten Mehrwert macht.

Bad Zwischenahn gilt als gefragter Wohnstandort im Ammerland und verbindet ein landschaftlich attraktives Umfeld mit einer soliden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte sowie weitere Nahversorger sind gut erreichbar. Cafés und Restaurants sorgen für eine lebendige Note; die medizinische Versorgung ist mit Apotheken und Fachärzten breit aufgestellt.

Für Familien und Menschen mit aktivem Lebensstil sprechen die Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie das vielseitige Freizeitangebot. Grün- und Parkflächen, Spazierwege und Sportmöglichkeiten liegen in Reichweite und ermöglichen eine aktive Freizeitgestaltung ohne weite Wege. Ergänzt wird dies durch ein attraktives Jahresprogramm: Die Bad Zwischenahner Woche (ZwiWo) als mehrtägiges Sommerfest mit Livemusik, Kulinarik und Segelregatten auf dem Zwischenahner Meer, die Illumination im Park der Gärten mit stimmungsvollen Lichtinszenierungen sowie das Weinfest am Meer mit Genuss und Live-Musik. Darüber hinaus bereichern Open-Air-Abende, Themen- und Regionalmärkte sowie stimmungsvolle Adventsformate den Kalender.

Auch verkehrlich ist der Standort gut eingebunden. ÖPNV-Haltestellen und der Bahnhof Bad Zwischenahn sind gut erreichbar und bieten Anbindungen in die Region. Die Nähe zu Oldenburg eröffnet zusätzliche Möglichkeiten in den Bereichen Arbeit, Kultur, weiterführende Schulen, Universität und Einkauf. Somit verbindet der Standort ruhiges Wohnen mit der alltagstauglichen Erreichbarkeit städtischer Angebote.

Insgesamt bietet die Lage eine Wohnqualität, die Familien, Paare und Selbstständige gleichermaßen anspricht: ein ruhiger, privater Wohnrahmen in naturnaher Umgebung – verbunden mit guter Versorgung, verlässlicher regionaler Anbindung und einem lebendigen Jahresprogramm.

**Número de propiedad: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Otros datos

**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: 26026001 - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)