Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

Neubauobjekt (KFW 40 Plus) mit 8 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten

CODE DU BIEN: 24026021

PRIX D'ACHAT: 2.800.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 492,05 m^2 • **PIÈCES:** 21 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.002 m^2

CODE DU BIEN: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24026021
Surface habitable	ca. 492,05 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	21
Chambres à coucher	9
Salles de bains	10
Année de construction	2024
Place de stationnement	16 x surface libre

Prix d'achat	2.800.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 146 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	LUFTWP
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.09.2031
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	21.10 kWh/m²a
Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

La propriété

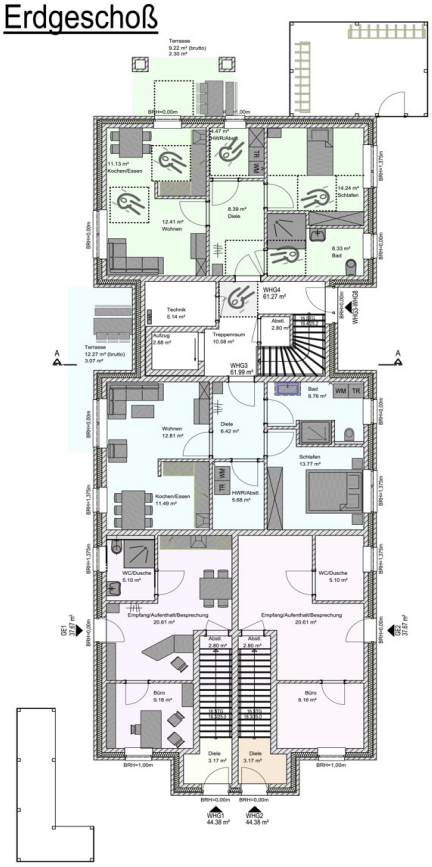
CODE DU BIEN: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

La propriété

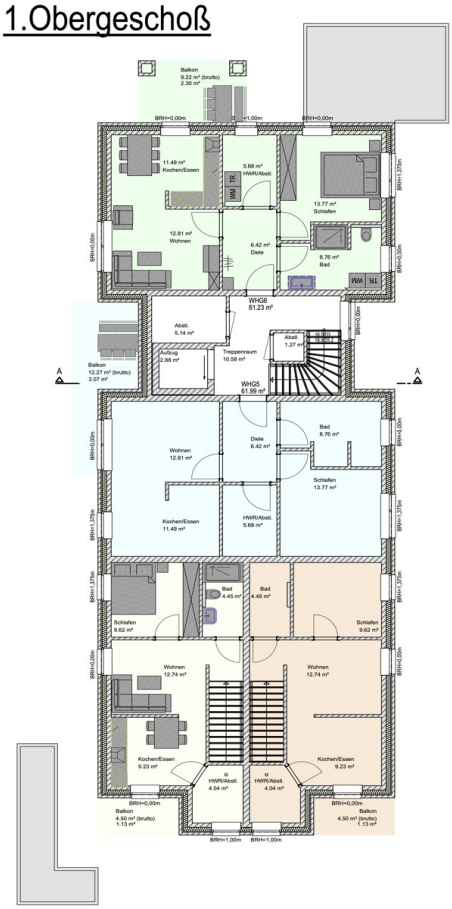
CODE DU BIEN: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

Plans d'étage

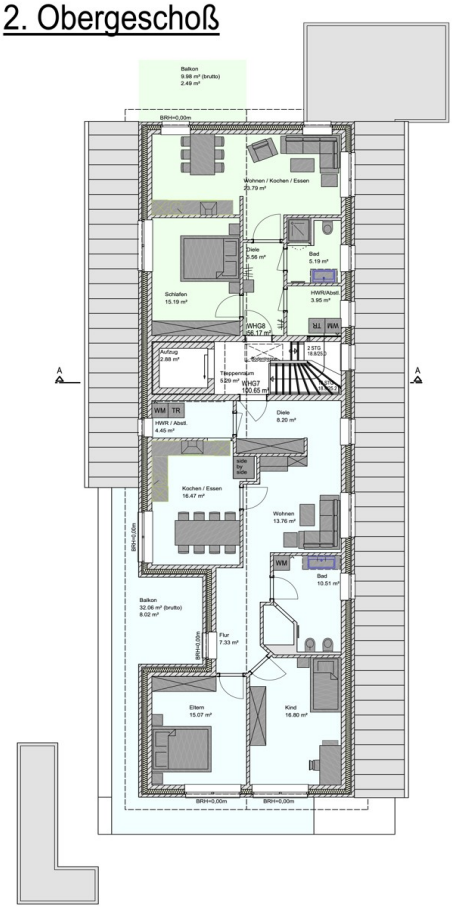
Grundriss
Erdgeschoß



Grundriss
1.Obergeschoß



Grundriss
2. Obergeschoß



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

Une première impression

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1002 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 492.05 m² sowie eine Nutz- & Gewerbefläche von ca. 146m². Diese verteilen sich auf ingesamt 8 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten. Das Gebäude befindet sich derzeit in der Bauphase und wird voraussichtlich im Sommer 2024 fertiggestellt. Der Zustand der Immobilie ist somit ein Erstbezug. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und entspricht einem modernen Standard. Das Haus wird nach dem KfW40 Plus Standard gebaut, was eine besonders energieeffiziente Bauweise gewährleistet. Es verfügt über eine Fußbodenheizung und Raumthermostate in jedem Wohnraum, die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Eine 16,2 kWp Photovoltaikanlage mit 16,6 kWh Speicher sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung. Zudem sind dezentrale Lüftungsanlagen in allen Wohnungen vorhanden. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die für Komfort und Sicherheit sorgen. Es gibt ausreichend Stellplätze, davon sind zwei für Besucher mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge versehen. Eine gemeinsame Satellitenanlage ermöglicht den Empfang von Fernsehprogrammen in den Schlaf- und Wohnräumen. Ein großer gemeinschaftlicher Fahrradschuppen bietet Platz für Fahrräder. Das Mehrfamilienhaus verfügt über barrierefreie Wohnungen, wobei eine Wohnung speziell für Menschen mit Behinderung ausgelegt ist. Jede Wohnung hat einen Hauswirtschaftsraum mit separaten Zählern. Die Marken-Einbauküchen sind mit NEFF Geräten ausgestattet. Die Stromzähler befinden sich im Technikraum im Erdgeschoss, die Heizungsanlage im Technikraum im ersten Obergeschoss. Jede Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über eine Terrasse mit eigenem Gartenanteil und die in den Obergeschossen verfügen über einen Balkon. Die qualitativ hochwertigen Bodenbeläge und die modernen Ausstattungen bieten einen hohen Wohnkomfort. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Anleger, die nach einem modernen und nachhaltigen Wohnerlebnis suchen. Interessenten haben die Möglichkeit, sich das Objekt vorab anzusehen und weitere Informationen zu erhalten.

CODE DU BIEN: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

Détails des commodités

Neubau KfW40 Plus Standard
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- 16,2kWp Photovoltaikanlage mit 16,6kWh Speicher
- dezentrale Lüftungsanlagen
- alle Fenster mit elektrischen Rollläden
- hochwertige Bodenbeläge
- ausreichend Stellplätze (zwei der Besucherstellplätze mit Vorrichtung einer Ladestation)
- Gemeinsame Satellitenanlage mit Anschluss in jedem Schlaf- und Wohnraum
- großer gemeinschaftlicher Fahrradschuppen
- barrierefreie Wohnungen (eine Behindertengerecht)
- HWR-Räume mit separaten Zählern
- Marken Einbauküche mit NEFF Geräten
- Wohneinheiten im Erdgeschoss verfügen über eine Terrasse und die in den Obergeschossen über einen Balkon

CODE DU BIEN: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

Tout sur l'emplacement

Lagebeschreibung: Bad Zwischenahn ist eine charmante Stadt in Niedersachsen. Sie liegt im Herzen des Ammerlandes und ist bekannt für ihre malerische Lage am Zwischenahner Meer, das eigentlich ein Binnensee ist. Die Landschaft ist geprägt von grünen Wiesen, ausgedehnten Wäldern und natürlich den wunderschönen Gartenanlagen, die typisch für diese Region sind. Die Stadt selbst bietet eine reizvolle Mischung aus Tradition und Moderne. Historische Fachwerkhäuser und gepflegte Parks harmonieren mit modernen Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants, die regionale Spezialitäten servieren. Das Zwischenahner Meer lädt zu Bootsfahrten, Spaziergängen entlang des Ufers und Wassersportaktivitäten ein. Es gibt auch ein Casino und Wellness-Einrichtungen für diejenigen, die Entspannung und Unterhaltung suchen. Die Umgebung von Bad Zwischenahn ist ideal für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten. Radwege führen durch die idyllische Landschaft, und es gibt viele Wanderwege, die zu erkunden sind. Außerdem ist die Stadt berühmt für ihre Rhododendronblüte im Frühling, wenn die ganze Region in ein Farbenmeer dieser wunderschönen Blumen getaucht wird. Insgesamt ist Bad Zwischenahn ein malerische Ort, der Erholung, Naturerlebnisse und kulturellen Charme auf harmonische Weise vereint. Verkehrsverbindungen: Bad Zwischenahn ist durch mehrere niedersächsische Landes- und Kreisstraßen erschlossen. Die Bundesautobahn A28 (Europastraße E22) verläuft nordöstlich des Zwischenahner Meeres und führt von Oldenburg (Oldb.) nach Emden. Der Bahnhof Bad Zwischenahn befindet sich an der Bahnstrecke Oldenburg-Leer. Die Zugverbindung von Bad Zwischenahn zum Hauptbahnhof Oldenburg erfolgt ungefähr alle 30 Minuten und dauert etwa 10 Minuten. Zusätzlich ist Bad Zwischenahn durch verschiedene Buslinien an das Verkehrsnetz angebunden.

CODE DU BIEN: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 21.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

CODE DU BIEN: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com