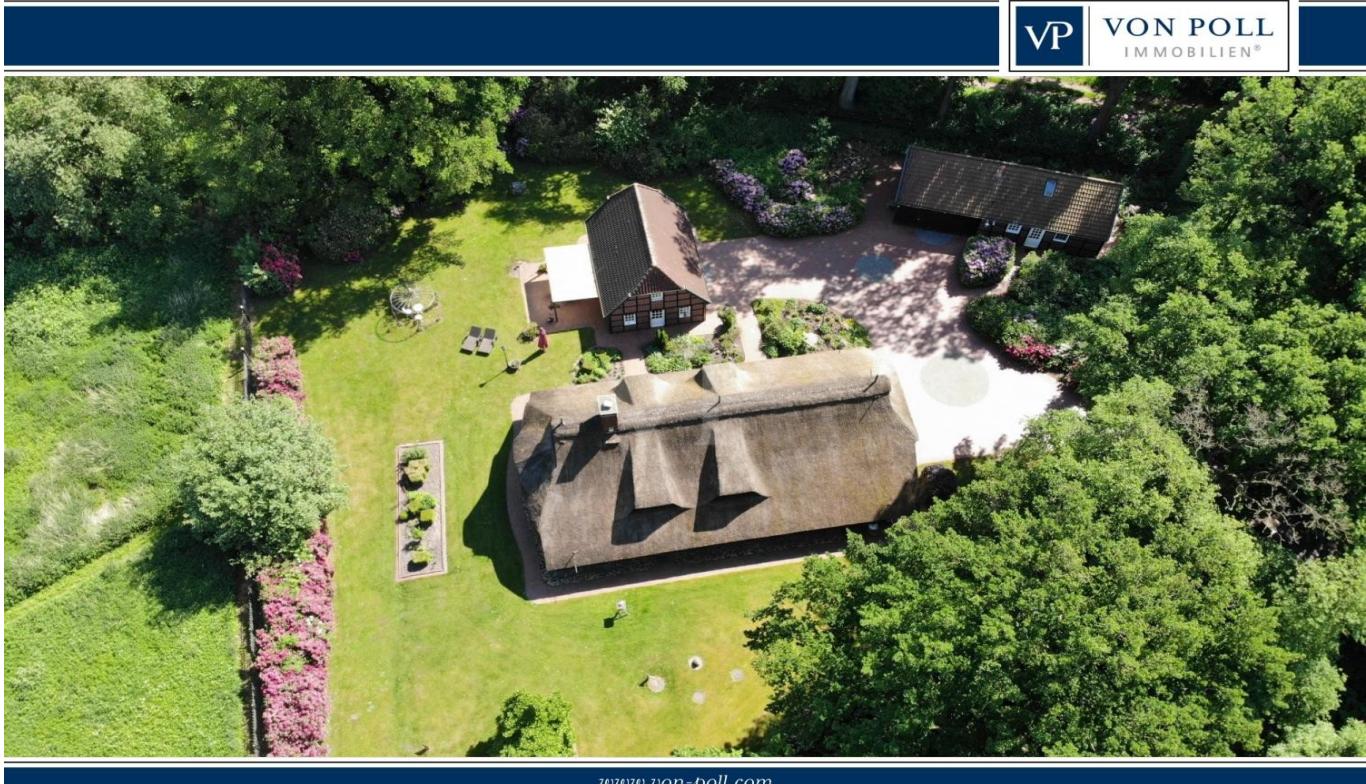


Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Luxueuse propriété au toit de chaume avec un terrain spacieux dans un cadre idyllique

CODE DU BIEN: 23026052n



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 287,98 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 8.100 m²

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

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

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23026052n	Prix d'achat	2.200.000 EUR
Surface habitable	ca. 287,98 m ²	Type de bien	Maison rurale
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	Charpente en bois
Année de construction	1900	Surface de plancher	ca. 133 m ²
Place de stationnement	2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	156.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.10.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



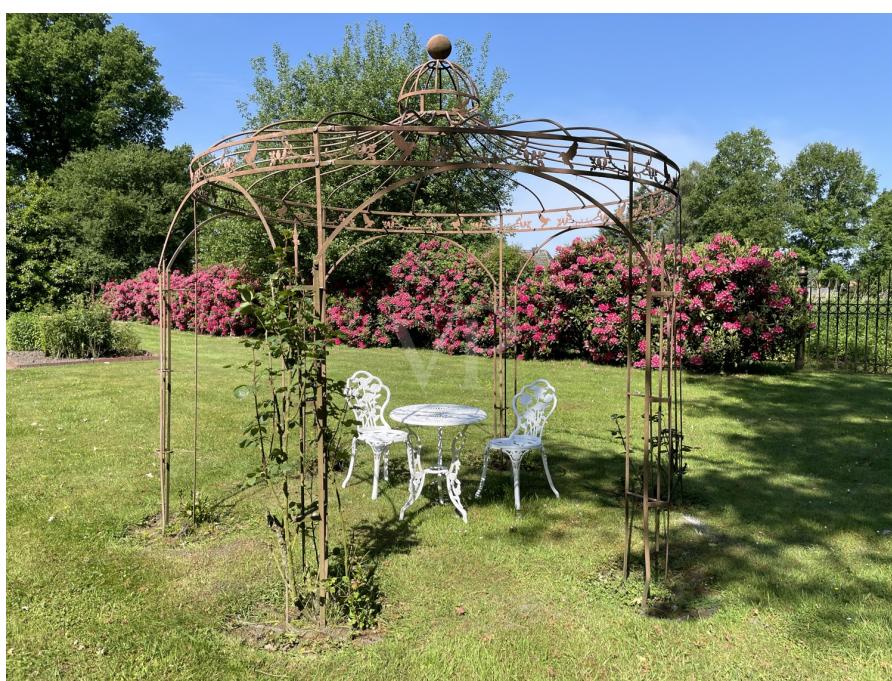
CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Une première impression

À vendre : une spacieuse maison de campagne, parfaitement entretenue, d'une surface habitable d'environ 287,98 m² sur un terrain d'environ 8 100 m². La propriété bénéficie de finitions luxueuses et se trouve en excellent état. La toiture en chaume a été entièrement refaite en 2018 et un système d'alarme et de vidéosurveillance a été installé en 2022. La maison comprend cinq pièces, dont trois chambres et deux salles de bains. Le généreux espace de vie est réparti sur deux niveaux et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Deux salles de bains modernes, dotées d'équipements haut de gamme, dont une baignoire balnéo, invitent à la détente et au bien-être. La propriété séduit par son charme et la qualité de sa construction. Les fenêtres en bois massif, aux élégants croisillons, confèrent à la maison une ambiance traditionnelle et chaleureuse. Un feu de cheminée crépitant dans le salon invite à la détente. Un escalier en chêne massif mène à l'étage. La propriété comprend également un garage double pouvant accueillir deux véhicules. Une dépendance avec un bureau complète les atouts de la propriété. Le domaine de cette maison de campagne est exceptionnellement bien aménagé. Une clôture en fer forgé de haute qualité garantit sécurité et intimité. Un abri de jardin/atelier offre un espace généreux pour les outils et le mobilier de jardin. De plus, les résidents ont accès à un pâturage supplémentaire d'environ 4 500 m² situé à l'arrière de la propriété (hors de la zone clôturée). La propriété bénéficie d'un emplacement paisible et pratique. La campagne environnante offre de nombreuses possibilités de promenades et de loisirs en plein air. Commerces, écoles et médecins sont par ailleurs à proximité et facilement accessibles. Cette luxueuse maison de campagne offre tous les avantages d'une vie moderne et soignée à la campagne. Ses prestations haut de gamme, ses pièces spacieuses et son cadre idyllique en font une demeure idéale pour les acquéreurs exigeants.

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2028.

Endenergiebedarf beträgt 156.00 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Contact

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

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com