

Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

Wohlfühl-Bungalow – Fortlaufend modernisiert und liebevoll gepflegt!

CODE DU BIEN: 25026017



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,2 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 808 m²

CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

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

CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026017
Surface habitable	ca. 152,2 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	479.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	118.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

La propriété



CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

La propriété



CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

La propriété



CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

La propriété



CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

La propriété



CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

La propriété



CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

La propriété



CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus ist eine ideale Wahl für alle, die ein komfortables Zuhause in einer attraktiven Lage suchen. Mit einer Wohnfläche von ca. 152,2 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 808 m² bietet es eine solide Grundlage sowohl für Pärchen als auch für eine Familie. Ursprünglich wurde das Haus ca. im Jahr 1968 mit einem Flachdach erbaut. Ca. im Jahr 2012 erfolgte dann die Aufstockung zum Pyramidendach. Allerdings wurde bereits drei Jahre zuvor mit den ersten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen. Dabei wurden unter anderem das Bad sowie teilweise die Elektrik erneuert. Weiterhin wurden neue Türen und Fenster mit Doppelverglasung eingebaut. Die Heizungsanlage wurde ebenso ca. 2009 ausgetauscht. Seither wurde das Haus weiter renoviert sowie teilweise modernisiert. Zum Beispiel wurde ca. 2011 das zweischalige Mauerwerk gedämmt. Die Bodenbeläge wurden immer wieder erneuert, eine neue Küche wurde ca. 2018 eingebaut oder auch alte Rippenheizkörper wurden gegen moderne Heizkörper getauscht. Auch der Außenbereich wurde durch die Eigentümer wiederkehrend auf Stand gehalten. So wurde beispielsweise ein Spielhaus geschaffen, ein ebenerdiges Trampolin errichtet oder auch ein Gemüsegarten angelegt sowie ein Gewächshaus erbaut. Ein Carport wurde ca. 2025 errichtet. Insgesamt ist das Haus daher in einem sehr guten Zustand. Die Liste der getätigten Investitionen ist lang. Eine detaillierte Auflistung liegt hierzu vor. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser ansprechenden Immobilie! Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation.

CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

Détails des commodités

- ruhige Lage in einem Wohngebiet
- in nur fünf Minuten am Zwischenahner Meer
- schöner Bungalow mit Pyramidendach
- aufwendig gestalteter Gartenbereich
- Garage und Carport vor dem Haus
- ursprüngliches Baujahr ca. 1968
- Grundstückgröße ca. 808 m²
- Wohnfläche ca. 152,2 m²
- Nutzfläche ca. 30,8 m²
- Heizungsanlage ca. aus dem Jahr 2009
- Wasserleitungen teilweise erneuert ca. 2009
- Elektrik teilweise erneuert ca. 2009 und 2018
- Badsanierung ca. 2009
- Türen und Fenster erneuert ca. 2009 und 2018
- Dämmung des zweischaligen Mauerwerks ca. 2011
- Aufstockung des ursprünglichen Flachdachs ca. im Jahr 2012
- Heizkörper getauscht ca. 2018
- neue Einbauküche ca. 2018
- Garten und Terrasse erneuert ca. 2019/2020
- Carport errichtet ca. 2025

CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

Tout sur l'emplacement

Das angebotene Haus liegt in der charmanten Gemeinde Bad Zwischenahn, im Ortsteil Ohrwege. Die Gemeinde Bad Zwischenahn ist dabei für ihre attraktive Lage im Ammerland bekannt. Diese Region bietet eine harmonische Kombination aus naturnaher Umgebung und guter Anbindung an städtische Infrastrukturen. Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da Schulen, Kindergärten und Spielplätze in der Nähe sind. Die gute Nachbarschaft und die ruhige Wohnlage tragen zusätzlich zu einem angenehmen Wohnklima bei. Bad Zwischenahn zeichnet sich durch seine malerischen Landschaften, insbesondere das Zwischenahner Meer, aus. Dieses erreichen Sie in circa fünf Minuten. Hier finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wassersport, Rad- und Wanderwege sowie diverse Erholungsangebote. Die gepflegten Parkanlagen und die ruhige Atmosphäre machen die Gegend besonders lebenswert. Zudem ist Bad Zwischenahn ein beliebter Kurort, der zahlreiche Wellness- und Gesundheitsangebote bereithält. Die Lage des Hauses profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Mehrere Buslinien und die Nähe zur Autobahn A28 gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Oldenburg, Wilhelmshaven oder auch Emden. In der direkten Umgebung finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch gastronomische Einrichtungen und Cafés sind zahlreich vorhanden. Insgesamt bietet die Lage des Hauses in Bad Zwischenahn eine gelungene Kombination aus Natur, Freizeitmöglichkeiten und einer hervorragenden Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideal ist.

CODE DU BIEN: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25026017 - 26160 Bad Zwischenahn / Ohrwege – Ohrwege

Contact

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

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com