

**Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I**

# Beaucoup d'espace pour vivre et travailler : Immeuble résidentiel et commercial moderne

**CODE DU BIEN: 25026046A**



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

**PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131,66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 679 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I**

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

CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026046A	Prix d'achat	575.000 EUR
Surface habitable	ca. 131,66 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	01.02.2026	Modernisation / Rénovation	2025
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 54 m <sup>2</sup>
Année de construction	2005	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	72.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.09.2032	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La propriété



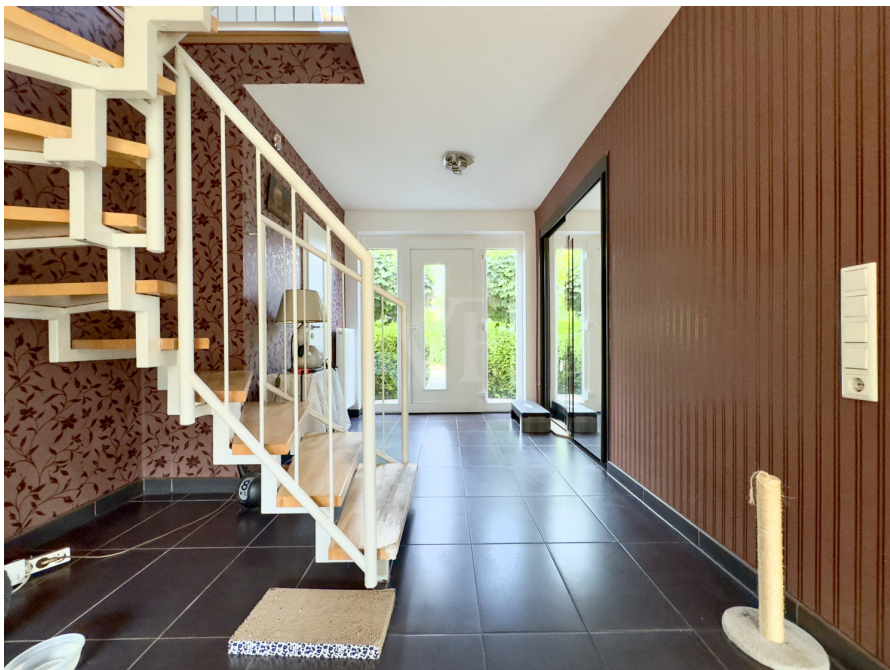
CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I**

## Une première impression

Bienvenue dans cette maison bien entretenue, dotée d'un cabinet médical indépendant, alliant confort de vie et de travail dans un cadre agréable. Construite en 2005, la propriété se situe sur un terrain d'environ 679 m<sup>2</sup> (en cours de bornage). Avec une surface habitable généreuse d'environ 131,66 m<sup>2</sup> et une surface utile d'environ 54,16 m<sup>2</sup> (dont environ 36,71 m<sup>2</sup> d'espace de travail et 17,45 m<sup>2</sup> d'espace de vie), réparties sur 6 pièces, la maison offre de nombreuses possibilités aux familles comme aux indépendants souhaitant combiner vie professionnelle et vie personnelle. Son emplacement central garantit un accès facile et un stationnement aisé pour les patients, un atout majeur, notamment pour les professionnels exerçant à leur compte. La combinaison d'un logement privé et d'un espace de travail séparé fait de ce bien à usage mixte une option attrayante pour différents modes de vie. La maison est en excellent état. Des rénovations et modernisations récentes assurent des finitions de haute qualité et un confort de vie contemporain. Un système de chauffage moderne a été installé en 2024, garantissant une consommation d'énergie efficace et durable. Une autre mesure valorisante a été mise en œuvre en 2025 : un nouveau parquet dans le séjour crée une atmosphère agréable. De plus, l'une des deux salles de bains a été rénovée cette année, répondant aux normes actuelles de fonctionnalité et d'esthétique. L'agencement impressionne par son concept bien pensé : le rez-de-chaussée abrite un cabinet médical avec sa propre entrée, assurant la discrétion des résidents et de leurs clients. Une entrée séparée mène à l'espace de vie, qui comprend trois chambres, un séjour spacieux et deux salles de bains modernes. Le mobilier est de grande qualité et durable, avec une attention particulière portée aux détails fonctionnels et à l'éclairage agréable. L'espace dédié au cabinet médical au rez-de-chaussée est polyvalent et convient non seulement aux activités médicales ou thérapeutiques, mais aussi à d'autres professions de conseil ou créatives. Grâce à son excellente accessibilité et à ses nombreuses places de parking, vos clients

bénéficieront toujours d'une arrivée agréable. L'espace extérieur offre une grande liberté d'aménagement, que ce soit pour les loisirs, le jardinage ou comme zone de détente après une longue journée de travail. Les jardins bien entretenus complètent harmonieusement l'ensemble. En résumé, cet immeuble résidentiel avec cabinet médical indépendant allie confort moderne, flexibilité d'utilisation et emplacement privilégié. Découvrez par vous-même les nombreux atouts de ce bien et les possibilités offertes par cet immeuble à usage mixte. Nous restons à votre disposition pour toute question.

**CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I**

## Contact

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

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)

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

---

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