

Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## Excellente maison individuelle de 2021 dans une rue résidentielle

CODE DU BIEN: 25026032g



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

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156,04 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 570 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

- 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: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026032g	Prix d'achat	699.000 EUR
Surface habitable	ca. 156,04 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 33 m <sup>2</sup>
Année de construction	2021	Aménagement	Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	19.06.2035	Consommation finale d'énergie	71.50 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2021



CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

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



CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## Une première impression

**\*\*Aux portes d'Oldenburg\*\*** Cette maison exclusive se situe dans la charmante ville de Petersfehn, réputée pour ses maisons individuelles et bifamiliales de caractère et donc très prisée des familles. Construite dans un style cubique moderne, cette maison individuelle a été achevée vers 2021 dans une impasse paisible. Elle est en parfait état et habitable immédiatement. Le rez-de-chaussée et l'étage offrent environ 156,04 m<sup>2</sup> de surface habitable. La surface utile est d'environ 33,77 m<sup>2</sup> et se compose principalement d'un garage et d'un débarras. Le rez-de-chaussée se compose actuellement d'un vaste séjour/salle à manger/cuisine avec accès à la terrasse, d'un hall d'entrée, d'une salle d'eau, d'une buanderie et d'une pièce pouvant servir de bureau. L'étage présente une configuration classique, avec trois chambres, une mezzanine et une salle d'eau. La salle de bains est attenante à l'une des chambres. Le jardin est un autre atout majeur de cette maison ! Il séduit par l'alliance réussie d'un design moderne et d'une grande fonctionnalité. Deux terrasses distinctes, dont l'une est partiellement couverte et équipée d'un auvent, offrent de multiples possibilités d'aménagement. Les propriétaires actuels ont créé un espace extérieur d'un confort exceptionnel, agrémenté d'un mobilier haut de gamme : salon de jardin résistant aux intempéries, jardinières décoratives et élégants stores. Une pelouse soignée, bordée d'une haie dense, préserve l'intimité et souligne l'atmosphère paisible et harmonieuse des lieux. Les lignes épurées de l'espace extérieur s'accordent parfaitement avec l'architecture de la maison. Le jardin allie esthétique et fonctionnalité avec brio, un atout précieux pour les amateurs de qualité et de design. Nos spécialistes Von Poll Finance se feront un plaisir de vous conseiller sur tous les aspects du financement immobilier et de vous proposer des offres compétitives – une solution vivement recommandée, notamment compte tenu du contexte actuel. Si cette première impression vous a séduit, nous serions ravis de vous présenter ce bien d'exception. N'hésitez pas à nous appeler au 0441-99 84 050 ou à nous écrire à [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) !

CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## Détails des commodités

- attraktive Lage in Petersfehn I (Gemeinde Bad Zwischenahn) vor den Toren Oldenburgs
  - Anwohnerstraße mit Sackgassencharakter
  - moderner Cubus-Stil
  - Bezugsfertigstellung ca. 08/2021
  - absolut gepflegtes, nahezu neuwertiges Haus
  - anteilige Grundstücksgröße ca. 570 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 156,04 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca 33,77 m<sup>2</sup> (Garage nebst Abstellraum)
  - dreifach verglaste Kunststofffenster, rundherum mit elektrischen Rollläden ausgestattet
  - Fußbodenheizung
  - Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung (korrekt?)
  - wertige Bodenbeläge
  - äußerst harmonische Abstimmung von Farben, Materialien und Ausstattung im gesamten Haus
  - exklusive, moderne Badgestaltung
  - großzügige Dusche im Dachgeschoss
  - insgesamt sehr durchdachter Grundriss mit intelligenter Raumaufteilung
  - moderne Küche mit Elektrogeräten der Marke Miele, darüber hinaus ausgestattet mit einem Quooker Wasserhahn (erzeugt direkt gekochtes oder gesprudelt Wasser) \*
  - zwei Terrassen, teilweise überdacht und mit einer Markise ausgestattet
  - schöner Gartenbereich, rundherum mit Hecken bepflanzt
  - Garage mit Geräteraum
- \* im Kaufpreis enthalten

**CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I**

## Tout sur l'emplacement

In Petersfehn I, einem Ortsteil von Bad Zwischenahn, erleben Sie eine ruhige Umgebung, die von idyllischer Landschaft geprägt ist. Das Haus ist umgeben von weitläufigen Feldern, grünen Wiesen und kleinen Wäldern, die sich perfekt für Spaziergänge oder Fahrradtouren eignen.

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.

Sowohl Bad Zwischenahn als auch Oldenburg sind mit dem Pkw weniger als ca. 10 km entfernt und bieten eine breite Palette an Gesundheitsdiensten, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Zudem gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein reichhaltiges kulturelles Angebot.

Auch wenn Petersfehn II eher ländlich gelegen ist, ist es verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahn A28 ist nur ca. 6 km entfernt und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung Oldenburg und Bremen. In Bremen befindet sich ein internationaler Flughafen.

Mit dem Bus erreichen Sie Bad Zwischenahn in ca. 25 Minuten und Oldenburg in ca. 40 Minuten. Sowohl Bad Zwischenahn als auch Oldenburg ermöglichen Zugverbindungen zu anderen Städten in Deutschland.

Diese besondere Immobilie liegt gut gelegen im Ortsteil Petersfehn I im Gewerbegebiet. Petersfehn I liegt vor den Toren Oldenburgs, gehört postalisch dennoch zu Bad Zwischenahn. In Petersfehn selbst finden Sie alle wichtigen Institutionen des täglichen Bedarfs, welche mit dem Fahrrad oder auch bequem mit dem Auto erreichbar sind.

Bad Zwischenahn ist ein beliebter und begehrter Kurort. So schätzen seine Bewohner die malerische Innenstadt und die "Flaniermeile" sowie die gepflegten Parkanlagen mit mächtigen Bäumen und alten Bauernhäusern, die die wunderbare Landschaft rund um das Bad Zwischenahner Meer - der Perle des Ammerlandes – bestimmen. Das Zwischenahner Meer lädt Jung und Alt zum Verweilen ein. Die große Auswahl an Restaurants und Geschäften, Kindergärten sowie allen Schulzweigen runden das Gesamtbild von Bad Zwischenahn ab.



#### Verkehrsanbindung

Das Gemeindegebiet von Bad Zwischenahn wird von mehreren Niedersächsischen Landes- und Kreisstraßen verkehrstechnisch erschlossen. Nordöstlich des Zwischenahner Meeres verläuft die Bundesautobahn A 28 (Europastraße E 22) von Oldenburg (Oldb.) nach Emden. Der Bahnhof Bad Zwischenahn liegt an der Bahnstrecke Oldenburg–Leer. Seit Dezember 2010 ist Bad Zwischenahn Endpunkt der Linie RS 3 der Regio-S-Bahn Bremen/Niedersachsen.

**CODE DU BIEN: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## 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](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)