

Bad Zwischenahn - Rostrup I

# Flexibles Generationshaus in Rostrup: Wohnen, Arbeiten und Leben unter einem Dach

CODE DU BIEN: 26026009A



PRIX D'ACHAT: 720.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 248,21 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 938 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup 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: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26026009A</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>720.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 248,21 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>10</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2003</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2003</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Abri de voitures, 4 x Autre</b>		

**CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>115.73 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>14.04.2036</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2003</b>

CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 04403 - 91 19 70

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

**CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Une première impression

Dieses großzügige Wohnhaus in Bad Zwischenahn-Rostrup bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Wohnen flexibel denken. Mit seiner durchdachten Aufteilung, dem separaten Einliegerbereich und insgesamt ca. 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten – ob als Generationshaus, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für Familien mit zusätzlichem Platzbedarf.

Das im Jahr 2003 errichtete Haus wurde als Zweifamilienhaus genehmigt und kann je nach Lebenssituation unterschiedlich genutzt werden. Der Hauptwohnbereich überzeugt durch ein offenes Raumgefühl, helle Wohnbereiche und einen besonderen Wintergarten, der dem Haus eine wohnliche und einladende Atmosphäre verleiht. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine nachträglich geschlossene Veranda, die aktuell als Küche genutzt wird und dem Haus einen individuellen Charakter gibt.

Der separate Einliegerbereich verfügt über einen eigenen Zugang und bietet zusätzliche Wohnqualität für Angehörige, erwachsene Kinder, Gäste oder eine mögliche Kombination aus privatem Wohnen und beruflicher Nutzung. Durch die vorhandene Aufteilung entsteht ein hohes Maß an Flexibilität, ohne auf Privatsphäre innerhalb des Hauses verzichten zu müssen.

Auch der Außenbereich unterstreicht das besondere Flair der Immobilie: Das ca. 938 m<sup>2</sup> große, vollständig eingefriedete Grundstück bietet mit wertigen Natursteinwänden, WPC-Terrassenflächen und dem Blick in den angrenzenden, gewachsenen Baumbestand einen gepflegten Rahmen für das Familienleben im Grünen. Ergänzt wird das Ensemble durch eine großzügige Remise, die sich ideal zum Unterstellen von Fahrzeugen sowie als Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder eignet. Weitere Gartenhäuschen eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort, Werkstatt oder für gesellige Abende. Eines der Häuschen wurde mit viel Liebe zum Detail in eine charmante Bar verwandelt und verleiht dem Garten eine ganz individuelle Note.

Die Lage in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone im Ortsteil Rostrup verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie die Anbindung nach Bad Zwischenahn und Oldenburg sind gut erreichbar. Damit bietet diese Immobilie eine attraktive Grundlage für Käufer, die großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein gewachsenes Wohnumfeld miteinander verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Détails des commodités

### Eckdaten & Aufteilung

- Bauweise & Stil: Großzügiges Wohnhaus im modernen Bauernhof-Stil (Baujahr 2003)
- Wohnfläche: Ca. 248 m<sup>2</sup> verteilt auf 10 Zimmer – genehmigt als Zweifamilienhaus
- Hohe Flexibilität: Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus oder mit Einliegerwohnung möglich (durch den Rückbau einer Leichtbauwand flexibel anpassbar)

### Wohnkomfort & Highlights im Innenbereich

- Lichtblick: Lichtdurchfluteter Wintergarten im Haupthaus für gemütliche Stunden
- Küchen-Highlight: Eine nachträglich installierte, geschlossene Veranda, die heute als charmante Küche genutzt wird
- Gemütlichkeit: Funktionsfähiger Kamin in der Einliegerwohnung; ein Kaminanschluss im Haupthaus ist problemlos nachrüstbar
- Sanitärbereiche:
  - Haupthaus: Komfortables Vollbad mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch und WC sowie ein separates Gäste-WC
  - Einliegerwohnung: Funktionales Duschbad mit Waschbecken und WC

### Grundstück & Nebengebäude

- Areal: 938 m<sup>2</sup> großes, komplett eingefriedetes Grundstück mit Natursteinwänden und prachtvollem, öffentlichen Baumbestand
- Außenanlagen: Gepflegter Gartenbereich mit hochwertigen WPC-Terrassendielen
- Nebengebäude: Großzügige, im Jahr 2008 genehmigte Remise in klassischer und hochwertiger Holzbauweise

**CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Tempo-30-Zone im beliebten Bad Zwischenahner Ortsteil Rostrup. Die Nachbarschaft ist durch eine gewachsene, gepflegte Wohnlage mit charmanten Einfamilienhäusern geprägt und bietet ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Paare und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Rostrup vereint die naturnahe Lage im Ammerland mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur. Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs und verschiedene gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und Apotheken im Ort beziehungsweise in Bad Zwischenahn gut abgedeckt. Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten machen die Lage besonders familienfreundlich, während nahegelegene Grünflächen und Spazierwege zu Erholung im Freien einladen.

Für zusätzliche Lebensqualität sorgt das vielseitige regionale Kultur- und Veranstaltungsangebot, darunter die Bad Zwischenahner Woche, Veranstaltungen im Park der Gärten, das Weinfest am Meer sowie saisonale Themen- und Regionalmärkte. Dank der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und den Bahnhof Bad Zwischenahn bleiben Sie auch ohne Auto flexibel. Zudem bietet die nahegelegene Universitätsstadt Oldenburg ein erweitertes Angebot in den Bereichen Arbeit, Kultur, Wissenschaft und Bildung.

Zusammenfassend verbindet diese Lage ein ruhiges, privates Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität, guter lokaler Versorgung und einer attraktiven regionalen Anbindung.

**CODE DU BIEN: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## **Plus d'informations**

**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: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup 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)**