

Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

# Behindertengerechte Neubauwohnung KfW40 Plus mit hochwertiger Ausstattung und Förderung (WE4)

????????? ??????????: 24026025



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

???? ??????: 309.000 EUR • ??????????: ca. 61,27 m<sup>2</sup> • ?????????: 2 • ?????? ????: 1.002 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24026025 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ?????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 24026025 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

?? ??? ??????

|                            |                                   |                             |                                                                    |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????         | 24026025                          | ???? ?????                  | 309.000 EUR                                                        |
| ????????                   | ca. 61,27 m <sup>2</sup>          | ????????                    |                                                                    |
| ????? ?????                | ????????????? ?????               | ????????                    | Käuferprovision                                                    |
| ????????????? ???          | ???????? ?? ??<br>????????        |                             | beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????                   | 2                                 |                             |                                                                    |
| ?????????? ???<br>???????? | 1                                 | ????????<br>????????        | ??????                                                             |
| ????????                   | 1                                 | ??????????????????<br>????? | ca. 0 m <sup>2</sup>                                               |
| ????? ?????????            | 2024                              | ??????                      |                                                                    |
| ????? ?????????            | 1 x ??????????<br>????? ????????? | ??????                      | ???????, ?????,<br>??????????????<br>????????                      |

???????? ??????????: 24026025 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

## ????????????? ???????????

|                                                    |                                          |                                            |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????              | ?????????????????<br>??????????            | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | LUFTWP                                   | ??????? ???????<br>??????????              | 21.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 09.09.2031                               | ??????????<br>??????????????<br>?????????? | A+            |
| ????? ???????????                                  | ???????? ?????????????<br>????? / ?????? |                                            |               |

???????? ??????????: 24026025 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

?? ?????????



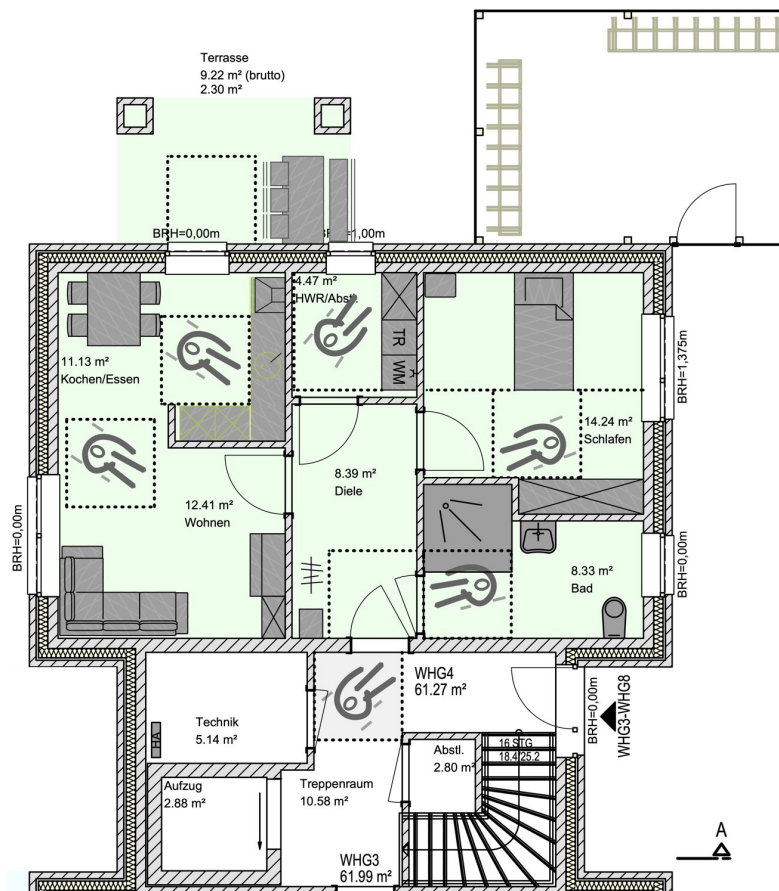
???????? ??????????: 24026025 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

?? ?????????



???????? ??: 24026025 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

???????? ??????????: 24026025 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

## ??? ?????? ???????????

Die angebotene Immobilie ist eine moderne und hochwertig ausgestattete Wohnung im Neubau KfW40 Plus Standard, die voraussichtlich im Sommer 2024 bezugsfertig sein wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 61,27 m<sup>2</sup> bietet sie zwei Zimmer. Die Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse mit Garten, die zum Entspannen im Freien einlädt. Die Ausstattung der Wohnung umfasst eine Fußbodenheizung, eine Luftwärmepumpe und eine dezentrale Lüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, um den Wohnkomfort zu maximieren. Zur Wohnung gehört auch ein Hauswirtschaftsraum mit separaten Zählern sowie eine Marken-Einbauküche mit NEFF Geräten. Für ausreichend Stellplätze ist ebenfalls gesorgt, darunter zwei Besucherstellplätze mit Vorrichtung für Ladestationen. Ein großer gemeinschaftlicher Fahrradschuppen bietet genügend Platz für Fahrräder und eine 16,2 kWp Photovoltaikanlage mit 16,6 kWh Speicher sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung.. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und bietet dank der gehobenen Ausstattungsqualität ein komfortables und modernes Wohnambiente. Eine gemeinsame Satellitenanlage sorgt für einen reibungslosen TV-Empfang in jedem Schlaf- und Wohnraum. Der Neubau verspricht eine zeitgemäße Architektur und hohe Energieeffizienz gemäß dem KfW40 Plus Standard. Insgesamt bietet diese Wohnung eine zeitgemäße und komfortable Wohnlösung für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und moderne Technik legen. Interessenten haben die Möglichkeit, sich frühzeitig für diese hochwertige Immobilie zu entscheiden und von den Vorteilen eines Neubaus zu profitieren.

??????? ?????????: 24026025 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

??????????????? ??? ?????????

Neubau KfW40 Plus Standard

- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- gemeinsame 16,2kWp Photovoltaikanlage mit 16,6kWh Speicher
- dezentrale Lüftungsanlagen
- alle Fenster mit elektrischen Rollläden
- hochwertige Bodenbeläge
- ausreichend Stellplätze (zwei der Besucherstellplätze mit Vorrichtung einer Ladestation)
- gemeinsame Satellitenanlage mit Anschluss in jedem Schlaf- und Wohnraum
- großer gemeinschaftlicher Fahrradschuppen
- barrierefreie Wohnungen (eine Behindertengerecht)
- HWR-Raum mit separaten Zählern
- Marken Einbauküche mit NEFF Geräten
- Terrasse & Garten

??????? ?????????: 24026025 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

??? ??? ??? ???????????

Lagebeschreibung: Bad Zwischenahn ist eine charmante Stadt in Niedersachsen. Sie liegt im Herzen des Ammerlandes und ist bekannt für ihre malerische Lage am Zwischenahner Meer, das eigentlich ein Binnensee ist. Die Landschaft ist geprägt von grünen Wiesen, ausgedehnten Wäldern und natürlich den wunderschönen Gartenanlagen, die typisch für diese Region sind. Die Stadt selbst bietet eine reizvolle Mischung aus Tradition und Moderne. Historische Fachwerkhäuser und gepflegte Parks harmonisieren mit modernen Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants, die regionale Spezialitäten servieren. Das Zwischenahner Meer lädt zu Bootsfahrten, Spaziergängen entlang des Ufers und Wassersportaktivitäten ein. Es gibt auch ein Casino und Wellness-Einrichtungen für diejenigen, die Entspannung und Unterhaltung suchen. Die Umgebung von Bad Zwischenahn ist ideal für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten. Radwege führen durch die idyllische Landschaft, und es gibt viele Wanderwege, die zu erkunden sind. Außerdem ist die Stadt berühmt für ihre Rhododendronblüte im Frühling, wenn die ganze Region in ein Farbenmeer dieser wunderschönen Blumen getaucht wird. Insgesamt ist Bad Zwischenahn ein malerischer Ort, der Erholung, Naturerlebnisse und kulturellen Charme auf harmonische Weise vereint. Verkehrsverbindungen: Bad Zwischenahn ist durch mehrere niedersächsische Landes- und Kreisstraßen erschlossen. Die Bundesautobahn A28 (Europastraße E22) verläuft nordöstlich des Zwischenahner Meeres und führt von Oldenburg (Oldb.) nach Emden. Der Bahnhof Bad Zwischenahn befindet sich an der Bahnstrecke Oldenburg-Leer. Die Zugverbindung von Bad Zwischenahn zum Hauptbahnhof Oldenburg erfolgt ungefähr alle 30 Minuten und dauert etwa 10 Minuten. Zusätzlich ist Bad Zwischenahn durch verschiedene Buslinien an das Verkehrsnetz angebunden.

??????? ?????????: 24026025 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 21.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 24026025 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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