

Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

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

???????? ??????????: 25026046A



www.von-poll.com

???? ??????: 575.000 EUR • ??????????: ca. 131,66 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 679 m²

???????? ??????????: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

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

???????? ?????????: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ??? ??????

???????? ?????????	25026046A	???? ?	575.000 EUR
????????	ca. 131,66 m ²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	01.02.2026	???? ???????????	2025
????????	6	????????	??????
?????????? ?	3	??????????	
????????		????????????????	ca. 54 m ²
????????	2	??????	??????, WC
???? ???????????	2005	??????????	??????????, ?????,
????? ???????????	1 x ????????? ?	????????	?????,
	??????????, 2 x		??????????????
	?????????? ?????		??????
	??????????		

???????? ??????????: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	72.13 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	13.09.2032	???????????? ?????????????? ??????????	B
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2005

???????? ??: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ???????



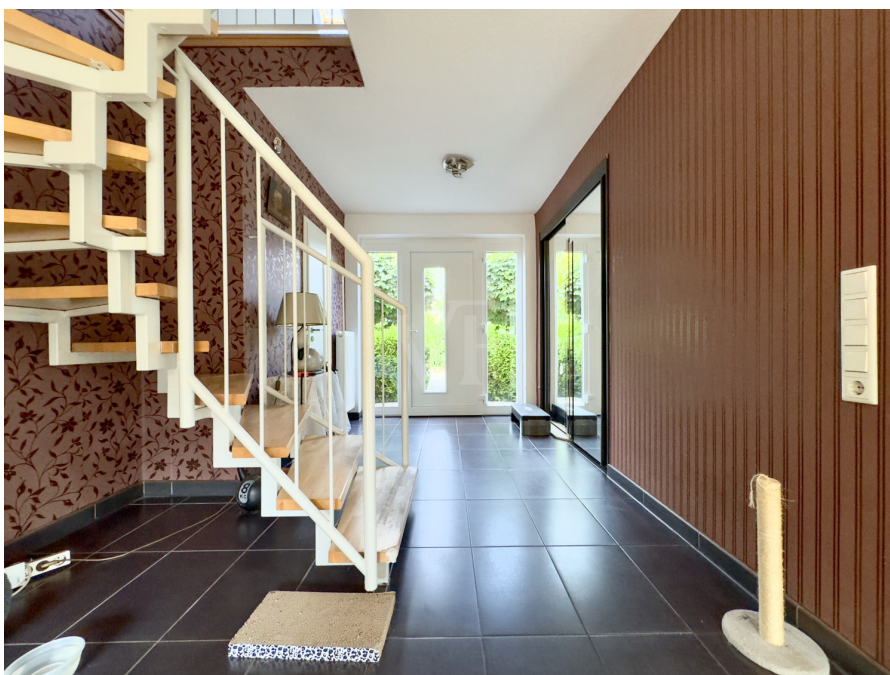
???????? ??: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ???????



???????? ??: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ????????



???????? ??: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ???????



???????? ??: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ???????



???????? ??: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ???????



???????? ??: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ???????



???????? ??: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ???????



???????? ??: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ???????



???????? ?????????: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

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

????? ????????? ?? ??? ?? ?????????????????? ????? ?? ?????????? ?????????, ???
?????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ??? ?????????? ???????????.
????????? ?? 2005, ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ????????? 679 ?.? (??????????
?? ??????). ?? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? ????????? 131,66 ?.? ??? ???
????????? ?????????? ????????? 54,16 ?.? (?? ??? ??????? ????????? 36,71 ?.? ?????
????? ?????????? ?? 17,45 ?.? ?????? ?????? ??????????), ?????????????? ?? ?????????
6 ?????????, ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ?? ?????????????? ??
??? ?? ?????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ??
??? ?????????? ??? ?? ??? ??? ??? ????. ? ?????????? ?????????? ?????????????? ??????
????????? ?? ??? ?????????????? ?? ??? ?????????? ?? ?????????, ????????? ??
????????? ?????????? ??????????????, ??????? ?? ??? ??????????????????????????
?????????????????. ? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ???
????????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??????? ?????? ??
????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ????. ?? ?????? ?????????????? ??
????????????? ?????? ??????????. ?????????? ?????????????????? ?? ??????????????????
????????????????? ?????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????? ??????????. ???
????????? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ?? 2024, ?????????? ??????????????????
??? ?????????? ?????????????? ??????????????. ??? ?????? ?????? ?????????????? ?? ??????
????????????????? ?? 2025: ?? ??? ?????? ?????? ?? ?????? ?????????????? ?? ??????????
?????????????. ?????????, ??? ?? ?? ??? ?????? ?????????????????? ??????,
????????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????????????? ?? ??????????????. ?
????????????????? ?????????????????? ?? ??? ?????? ?????????????? ?????? ???: ?? ?????????
?????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ?? ??????, ??????????????????
????????????????????? ?????? ?? ??? ?????? ?????????? ?? ??? ?? ??? ?????? ??????????. ??? ??????????
????????? ??????? ?? ?? ?? ?? ??????????, ? ?????? ?????????????????? ?????? ??????????????,
??? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????. ? ?????????? ?????? ??????
????????????? ?? ??????????, ?? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????????
????????? ??????. ? ?????????????? ?????? ?????????? ??????? ?????? ?? ??????
????????????, ??? ?? ?????????, ??????????, ?????? ?? ?????? ?????????????? ?????? ?? ??
????????????? ?????????? ??????. ?? ?????????????????????? ?????? ?????????????????? ?????????
?? ?????????? ??????. ?? ?????? ??????, ?????? ?? ?????? ?????????????? ?? ??????????

?????? ?????????? ?????????? ???????, ?????????? ?????????? ?????? ??? ???
????????? ??????????. ?????? ?????? ??? ?? ?????? ?????????????????? ?????? ???
????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????? ??????
??????. ?????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????????? ???.

???????? ?????: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

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

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.

???????? ?????: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.9.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 72.13 kwh/(m²*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 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.

???????? ??????????: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

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

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

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com