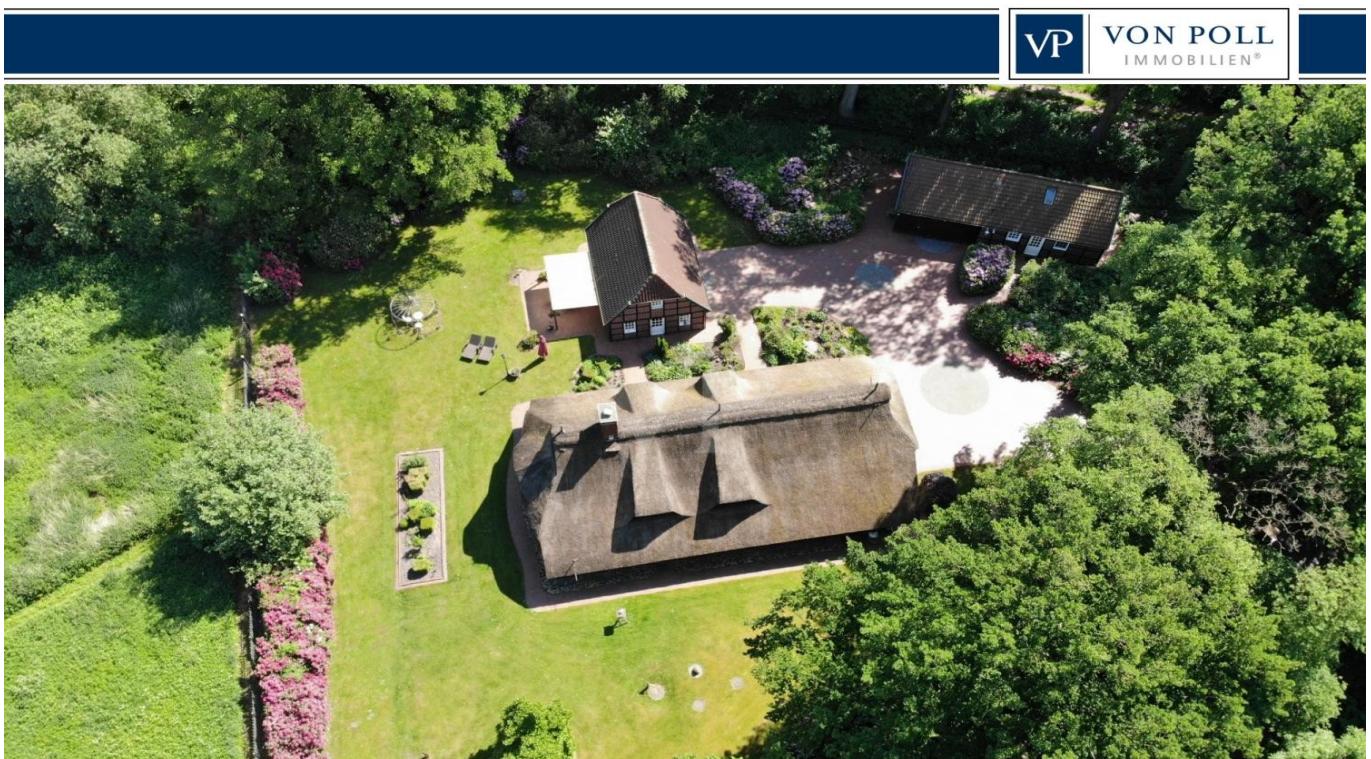


Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Luxus nádtetos ingatlan tágas telekkel, idilli helyen

VP azonosító: 23026052n



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

VÉTELÁR: 2.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 287,98 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 8.100 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Áttekintés

VP azonosító	23026052n	Vételár	2.200.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 287,98 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Fakeret
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 133 m <sup>2</sup>
Építés éve	1900	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.10.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



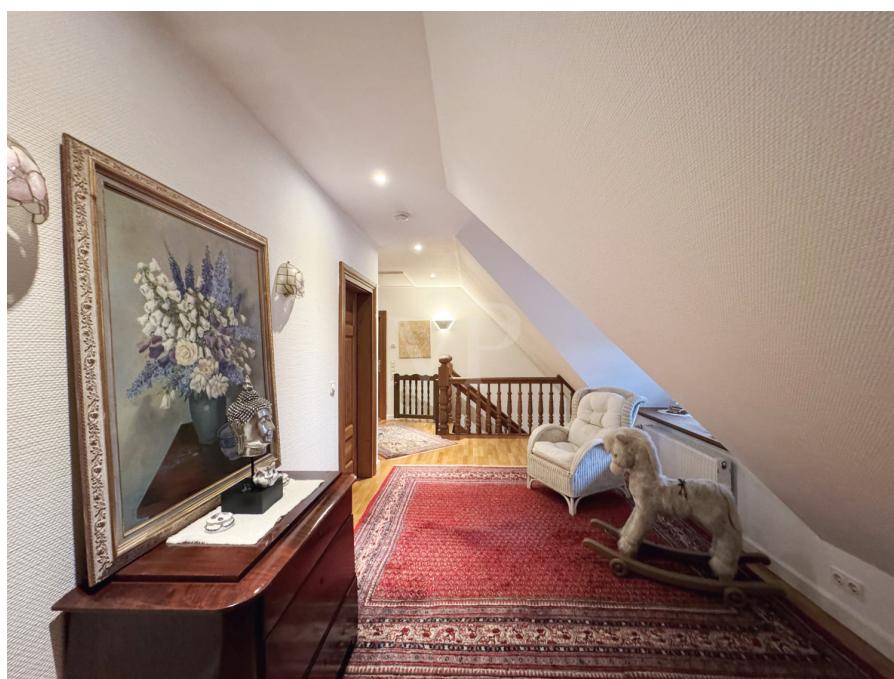
VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



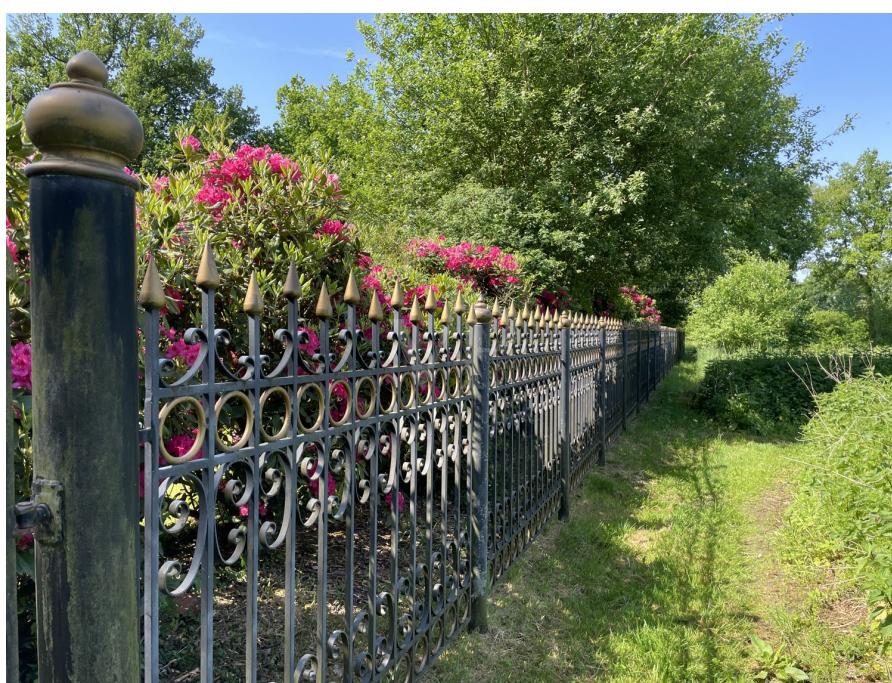
VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

**VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth**

## Az elso benyomás

Eladó egy tágas és jól karbantartott, körülbelül 287,98 m<sup>2</sup> lakóterületű vidéki ház, körülbelül 8100 m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlan luxus kivitelezéssel rendelkezik, és kiváló, modern állapotban van. A nádtetőt 2018-ban teljesen felújították, 2022-ben pedig riasztórendszeret és videót megfigyelőrendszeret telepítettek. A vidéki házban összesen öt szoba található, köztük három hálószoba és két fürdőszoba. A tágas lakótér két szinten terül el, és boséges teret kínál az egyedi kialakítási lehetőségeknek. Két modern fürdőszoba exkluzív berendezéssel, köztük pezsgofürdővel, a kikapcsolódás és a wellness oázisát biztosítja. Az ingatlan lenyugöző stílusával és kiváló minőséggel kidolgozásával lenyugözo. Az ablakok tömör fából készültek, stílusos ablakkeretekkel, amelyek hagyományos és otthonos hangulatot kölcsönöznek a háznak. A nappaliban ropogó kandalló hívogat a pihentető estékre. Innen tömör tölgyfa lépcso vezet az emeletre. Ezenkívül az ingatlanhoz tartozik egy dupla garázs, amely két autó számára elegendő helyet kínál. Egy melléképület irodával tovább bovíti az ingatlan használhatóságát. A videki ház kertje kivételesen jól megtervezett. Egy exkluzív, kiváló minőségű kovácsoltvas kerítés garantálja a biztonságot és a magánéletet. A tároló/muhely rengeteg helyet biztosít kerti szerszámoknak és bútoroknak. Ezenkívül a lakók hozzáférhetnek egy körülbelül 4500 m<sup>2</sup>-es extra legelőhöz, amely az ingatlan hátsó részén található (a bekerített területen kívül). Az ingatlan csendes, mégis kényelmes helyen található. A környező vidék számos lehetőséget kínál sétákra és szabadtéri kikapcsolódásra. Ugyanakkor üzletek, iskolák és orvosok is a közelben vannak, könnyen megközelíthetők. Ez a luxus videki ház a modern és jól karbantartott videki élet minden elonyét kínálja. A kiváló minőségi berendezések, a tágas szobák és az idilli környezet ideális otthonná teszik ezt az ingatlant az igényes vásárlók számára.

VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Minden a helyszínrol

In Haarenstroth, einem Ortsteil von Bad Zwischenahn, erleben Sie eine malerische und ruhige Umgebung, die von idyllischen Landschaften geprägt ist. Die Lage ist umgeben von weitläufigen Feldern, grünen Wiesen und kleinen Wäldern, die sich perfekt für Spaziergänge oder Fahrradtouren eignen. Die typisch norddeutsche Architektur mit reetgedeckten Häusern verleiht dem Ort seinen charmanten und traditionellen Charakter.

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.

Bad Zwischenahn ist ca. 5km entfernt und bietet eine breite Palette an Gesundheitsdiensten, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Zudem gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein reichhaltiges kulturelles Angebot.

Haarenstroth ist verkehrstechnisch gut angebunden, auch wenn es eher ländlich gelegen ist. Die wichtigste Verkehrsader ist die Autobahn A28, die relativ nah verläuft (ca. 1,5km entfernt) und eine schnelle Anbindung in Richtung Oldenburg (ca. 10km) und Bremen (ca. 60km) bietet. Von dort aus können Sie auch problemlos weiter in andere Städte reisen.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse sind vorhanden, wobei das Busnetz weniger dicht ist als in städtischen Gebieten. Die Buslinien verbinden Haarenstroth mit den umliegenden Ortschaften und dem Zentrum von Bad Zwischenahn. Der Bahnhof Bad Zwischenahn ermöglicht außerdem Zugverbindungen zu anderen Städten in Deutschland.

Für viele Bewohner ist jedoch das Auto das bevorzugte Fortbewegungsmittel, da es Flexibilität und Unabhängigkeit bietet. Die Straßen sind gut ausgebaut und machen das Reisen mit dem eigenen Fahrzeug angenehm.

**VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2028.

Endenergiebedarf beträgt 156.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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