

Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Boséges hely lakhatásra és munkára: Modern lakó- és kereskedelmi épület

VP azonosító: 25026046A



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 131,66 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 679 m²

VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Áttekintés

VP azonosító	25026046A
Hasznos lakótér	ca. 131,66 m ²
Az ingatlan elérhető	01.02.2026
Szobák	6
Hálószobák	3
Fürdőszobák	2
Építés éve	2005
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	575.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 54 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	72.13 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.09.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Az ingatlan



VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Az ingatlan



VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Az ingatlan



VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Az ingatlan



VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Az ingatlan



VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Az ingatlan



VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Az ingatlan



VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Az ingatlan



VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Az ingatlan



VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Az első benyomás

Üdvözöljük ebben a jól karbantartott, különálló orvosi rendelovel rendelkező házban, amely vonzó környezetben ötvözi a lakhatást és a munkavégzést. A 2005-ben épült ingatlan egy körülbelül 679 m²-es telken fekszik (jelenleg felmérés alatt). A tágas, körülbelül 131,66 m²-es lakóterülettel és a körülbelül 54,16 m²-es hasznos alapterülettel (ebből körülbelül 36,71 m² a rendelo és 17,45 m² a lakótér), amely összesen 6 szobára oszlik, a ház változatos lehetőségeket kínál mind a családok, mind a szabadúszók számára, akik egy fedél alatt szeretnék összekapcsolni az életet és a munkát. A központi elhelyezkedés könnyű megközelíthetőséget és parkolási lehetőséget biztosít a rendelo ügyfelei számára, ami jelentős elony, különösen az önálló vállalkozók számára. A különálló lakóegység és a különálló munkaterület kombinációja vonzóvá teszi ezt a vegyes funkciójú ingatlant a különböző életstílusok számára. A ház kivételesen jó állapotban van. A közelmúltbeli felújítások és korszerűsítések magas színvonalú kivitelezést és modern lakhatási kényelmet biztosítanak. 2024-ben modern futési rendszert telepítettek, amely hatékony és fenntartható energiafogyasztást garantál. 2025-ben egy további értéknövelő intézkedést hajtottak végre: a nappaliban található új parketta kellemes hangulatot teremt. Ezenkívül a két fürdőszoba egyikét idén felújították, megfelelve a modern funkcionális és esztétikai normáknak. Az elrendezés átgondolt koncepciójával lenyugózó: a földszinten egy külön bejárattal rendelkező orvosi rendelo található, amely diszkréciót biztosít mind a lakók, mind az ügyfelek számára. Külön bejárat vezet a nappaliba, amely három hálószobát, egy tágas nappalit és két modern fürdőszobát foglal magában. A berendezés kiváló minőségű és tartós, különös figyelmet fordítva a funkcionális részletekre és a kellemes világításra. A földszinten található különálló rendelo sokoldalú, és nemcsak orvosi vagy terápiás célokra, hanem egyéb tanácsadói vagy kreatív szakmákra is alkalmas. A kiváló megközelíthetőségnek és a telken található több parkolóhelynek köszönhetően ügyfelei mindig kellemes érkezési élményben

részesülnek. A kültéri terület bőséges teret kínál az egyedi tervezéshez, legyen szó szabadidős tevékenységekről, kertészkedésről vagy egy hosszú munkanap utáni pihenőhelyről. A gondozott kert harmonikusan kiegészíti az összképet. Röviden, ez a különálló orvosi rendelővel rendelkező lakóépület ötvözi a modern kényelmet, a rugalmas felhasználási lehetőségeket és a vonzó elhelyezkedést. Gyozodjön meg saját szemével ennek az ingatlannak a számos elonyéről, és fedezze fel a lehetőségeket, amiket ez a vegyes funkciójú épület kínál. Várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com