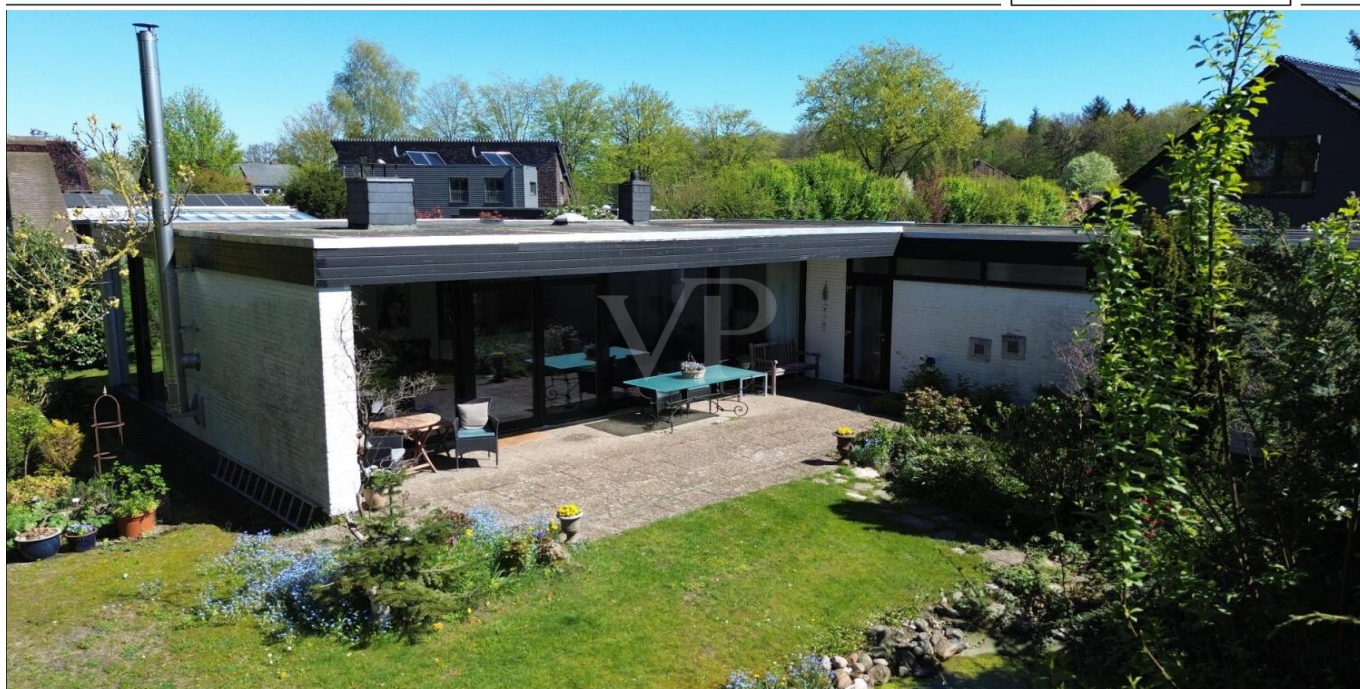


Bad Zwischenahn - Ofen

# Architekten-Flachdachbungalow in Ofen: Ebenerdiges Wohnen mit viel Licht und Kamin

VP azonosító: 26026017



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

VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.086 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

## Áttekintés

VP azonosító	26026017
Hasznos lakótér	ca. 182 m <sup>2</sup>
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1965

Vételár	369.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 51 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.04.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	252.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen**

## **Az also benyomás**

**Dieser im Jahr 1965 fertiggestellte Architekten-Flachdachbungalow ist ein Paradebeispiel für lichtdurchflutetes, ebenerdiges Wohnen. Gelegen im beliebten Ortsteil Ofen (Gemeinde Bad Zwischenahn), profitiert die Immobilie von einer hervorragenden Anbindung an das Oldenburger Stadtzentrum und das Umland.**

**Mit ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept auf einer Ebene. Die helle, gestrichene Klinkerfassade unterstreicht den markanten Charakter der Architektur. Das Herzstück ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin. Bodentiefe, doppelt verglaste Fenster sorgen für ein helles Ambiente und führen auf die ca. 32 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Süd-Süd-West-Ausrichtung. Für die Morgensonne steht eine weitere Sitzgelegenheit auf der Süd-Ostseite bereit.**

**Ein großzügiger Flur verbindet alle Räume. Neben dem Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmern bietet ein offen gestaltetes Zimmer (derzeit mit Klavier genutzt) flexible Nutzungsmöglichkeiten als Büro oder Leseecke. Die Küche ist funktional an den Essbereich angebunden.**

**Besonderer Komfort: Die Garage bietet einen direkten Zugang ins Haus. Dahinter befinden sich eine Werkstatt und ein Unterstand. In den Jahren 2012/2013 wurden diverse Sanierungen durchgeführt (u.a. Heizung, Dach, Bäder, Böden, Türen sowie teilweise Fenster und Elektrik). Im Wohnbereich sind die Heizkörper optisch ansprechend im Boden versenkt.**

**VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen**

## **Részletes felszereltség**

**Architekten-Flachdachbungalow in massiver Bauweise**

- Baujahr 1965
- Wohnfläche ca. 182 qm
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (teilweise 2012/2013 erneuert)
- bodentiefe Fensterelemente im Wohnbereich für maximalen Lichteinfall
- Gas-Zentralheizung (Erneuerung 2012/2013)
- Heizkörper im Wohn- und Essbereich im Boden versenkt
- moderner Kamin (2023) im Wohnzimmer
- hochwertige Einbauküche (2012/2013)
- sanierte Badezimmer (2012/2013)
- erneuerte Innentüren und Fußbodenbeläge (2012/2013)
- teilweise erneuerte Elektrik (2012/2013)
- große Terrasse mit ca. 32 qm in Süd-Süd-West-Ausrichtung
- zusätzliche separate Sitzgelegenheit auf der Süd-Ostseite
- Garage mit direktem Hauszugang
- Werkstatt und praktischer Unterstand hinter der Garage
- Dachsanierung im Jahr 2012/2013 durchgeführt
- DSL Internet-Anschluss wird genutzt, Glasfaser wäre verfügbar

**VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen**

## **Minden a helyszínrol**

Die Immobilie befindet sich im gefragten Ortsteil Ofen, der zur Gemeinde Bad Zwischenahn gehört und unmittelbar an die Stadtgrenze von Oldenburg anschließt. Diese Lage ist besonders attraktiv für Menschen, die eine exzellente Infrastruktur und kurze Wege in die Stadt schätzen. In Ofen selbst finden Sie sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken, die teils fußläufig oder bequem mit dem Rad erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Karl-Jaspers-Klinikum sowie zur Universität Oldenburg, was die Lage auch für dort Beschäftigte äußerst interessant macht.

Die Verkehrsanbindung ist als ideal zu bezeichnen. Über die Ammerländer Heerstraße erreichen Sie das Oldenburger Stadtzentrum in nur etwa 10 bis 15 Minuten. Auch die Autobahnauffahrt zur A28 ist schnell erreicht und bietet eine optimale Verbindung in Richtung Bremen oder Leer/Emden. Wer den öffentlichen Nahverkehr bevorzugt, profitiert von den regelmäßigen Busverbindungen der VWG, die eine unkomplizierte Fahrt in die Innenstadt ermöglichen. Auch für Fahrradfahrer ist die Lage ideal, da die Universität und das Einkaufszentrum Wechloy über gut ausgebaute Wege schnell erreichbar sind. Trotz der verkehrsgünstigen Lage bietet die Gemeinde Bad Zwischenahn einen hohen Freizeitwert. Das Zwischenahner Meer ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und die charakteristische Parklandschaft des Ammerlandes lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Grünen ein.

**VP azonosító: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Jérome Liebert**

---

**Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg**

**Tel.: +49 441 - 99 84 05 0**

**E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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