

Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

# Neubauobjekt (KFW 40 Plus) mit 8 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten

CODICE OGGETTO: 24026021



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 492,05 m<sup>2</sup> • VANI: 21 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.002 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24026021                  |
| Superficie netta    | ca. 492,05 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo            |
| Vani                | 21                        |
| Camere da letto     | 9                         |
| Bagni               | 10                        |
| Anno di costruzione | 2024                      |
| Garage/Posto auto   | 16 x superficie libera    |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.800.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Prima occupazione                                                         |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 146 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone              |

CODICE OGGETTO: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | LUFTWP                               |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.09.2031                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico              | 21.10 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica | A+                  |

CODICE OGGETTO: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

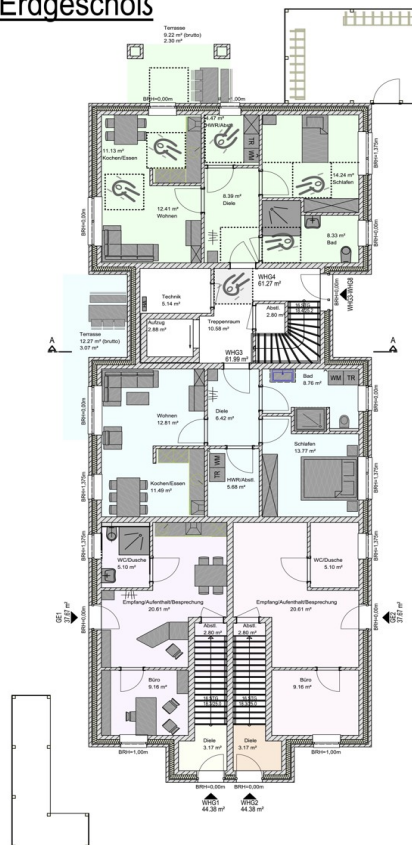
## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn**

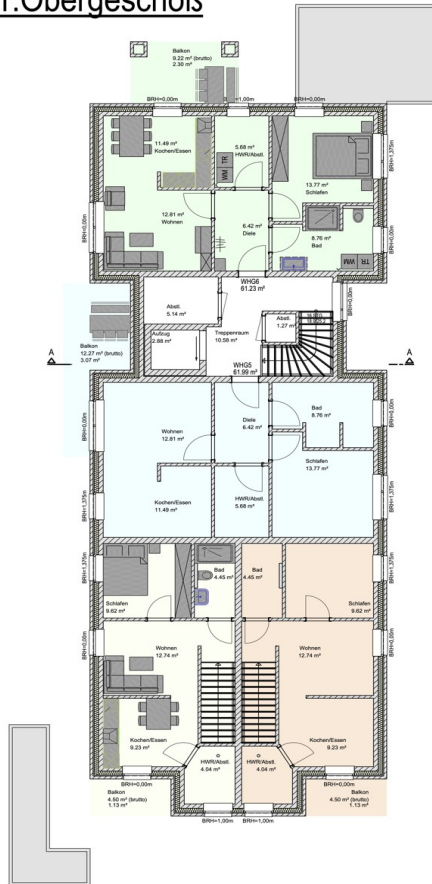
# Planimetrie

## Grundriss

Erdgeschoß

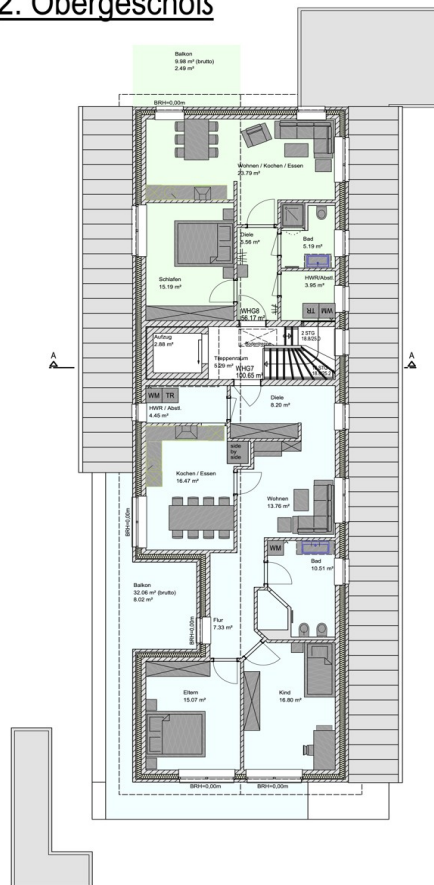
## Grundriss

### 1.Obergeschoß



## Grundriss

### 2. Obergeschoß



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn**

## Una prima impressione

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1002 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 492.05 m<sup>2</sup> sowie eine Nutz- & Gewerbefläche von ca. 146m<sup>2</sup>. Diese verteilen sich auf insgesamt 8 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten. Das Gebäude befindet sich derzeit in der Bauphase und wird voraussichtlich im Sommer 2024 fertiggestellt. Der Zustand der Immobilie ist somit ein Erstbezug. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und entspricht einem modernen Standard. Das Haus wird nach dem KfW40 Plus Standard gebaut, was eine besonders energieeffiziente Bauweise gewährleistet. Es verfügt über eine Fußbodenheizung und Raumthermostate in jedem Wohnraum, die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Eine 16,2 kWp Photovoltaikanlage mit 16,6 kWh Speicher sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung. Zudem sind dezentrale Lüftungsanlagen in allen Wohnungen vorhanden. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die für Komfort und Sicherheit sorgen. Es gibt ausreichend Stellplätze, davon sind zwei für Besucher mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge versehen. Eine gemeinsame Satellitenanlage ermöglicht den Empfang von Fernsehprogrammen in den Schlaf- und Wohnräumen. Ein großer gemeinschaftlicher Fahrradschuppen bietet Platz für Fahrräder. Das Mehrfamilienhaus verfügt über barrierefreie Wohnungen, wobei eine Wohnung speziell für Menschen mit Behinderung ausgelegt ist. Jede Wohnung hat einen Hauswirtschaftsraum mit separaten Zählern. Die Marken-Einbauküchen sind mit NEFF Geräten ausgestattet. Die Stromzähler befinden sich im Technikraum im Erdgeschoss, die Heizungsanlage im Technikraum im ersten Obergeschoss. Jede Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über eine Terrasse mit eigenem Gartenanteil und die in den Obergeschossen verfügen über einen Balkon. Die qualitativ hochwertigen Bodenbeläge und die modernen Ausstattungen bieten einen hohen Wohnkomfort. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Anleger, die nach einem modernen und nachhaltigen Wohnerlebnis suchen. Interessenten haben die Möglichkeit, sich das Objekt vorab anzusehen und weitere Informationen zu erhalten.

**CODICE OGGETTO: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn**

## Dettagli dei servizi

Neubau KfW40 Plus Standard

- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- 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-Räume mit separaten Zählern
- Marken Einbauküche mit NEFF Geräten
- Wohneinheiten im Erdgeschoss verfügen über eine Terrasse und die in den Obergeschossen über einen Balkon

**CODICE OGGETTO: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn**

## Ulteriori informazioni

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 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.

CODICE OGGETTO: 24026021 - 26160 Bad Zwischenahn – Bad Zwischenahn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)