

Bad Zwischenahn – Haarenstroth

# Lussuosa proprietà con tetto di paglia e ampio terreno in posizione idilliaca

Codice oggetto: 23026052n



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 287,98 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 8.100 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

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

Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23026052n
Superficie netta	ca. 287,98 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.200.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 133 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.10.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	156.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900



Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà



Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà



Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà



Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Una prima impressione

In vendita una spaziosa e curata casa di campagna con circa 287,98 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 8.100 m<sup>2</sup>. La proprietà vanta finiture di lusso ed è in eccellenti condizioni moderne. Il tetto in paglia è stato completamente rinnovato nel 2018 e nel 2022 sono stati installati un sistema di allarme e videosorveglianza. La casa di campagna dispone di un totale di cinque stanze, tra cui tre camere da letto e due bagni. L'ampio spazio abitativo si sviluppa su due piani e offre ampio spazio per opzioni di design personalizzate. Due bagni moderni con sanitari esclusivi, tra cui una vasca idromassaggio, offrono un'oasi di relax e benessere. La proprietà colpisce per il suo stile affascinante e la lavorazione artigianale di alta qualità. Le finestre sono in legno massello con eleganti montanti, che conferiscono alla casa un'atmosfera tradizionale e accogliente. Un camino scoppiettante nel soggiorno invita a godersi serate rilassanti. Una scala in rovere massello conduce al piano superiore. Inoltre, la proprietà comprende un garage doppio con ampio spazio per due veicoli. Una dependance con ufficio amplia ulteriormente la fruibilità della proprietà. Il terreno della casa di campagna è eccezionalmente ben progettato. Un'esclusiva recinzione in ferro battuto di alta qualità garantisce sicurezza e privacy. Un capannone/officina offre ampio spazio per attrezzi e mobili da giardino. Inoltre, i residenti hanno accesso a un'ulteriore area di pascolo di circa 4.500 m<sup>2</sup> situata sul retro della proprietà (al di fuori dell'area recintata). La proprietà gode di una posizione tranquilla ma comoda. La campagna circostante offre numerose opportunità per passeggiate e attività ricreative all'aperto. Allo stesso tempo, negozi, scuole e medici sono nelle vicinanze e facilmente raggiungibili. Questa lussuosa casa di campagna offre tutti i vantaggi di una vita di campagna moderna e ben curata. Le finiture di alta qualità, gli spazi spaziosi e la posizione idilliaca rendono questa proprietà la casa ideale per acquirenti esigenti.



**Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Partner di contatto

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

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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