

Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## Tanto spazio per vivere e lavorare: moderno edificio residenziale e commerciale

Codice oggetto: 25026046A



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

PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131,66 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 679 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I**

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

**Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25026046A
Superficie netta	ca. 131,66 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.02.2026
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 54 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>72.13 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.09.2032</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2005</b>

Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La proprietà



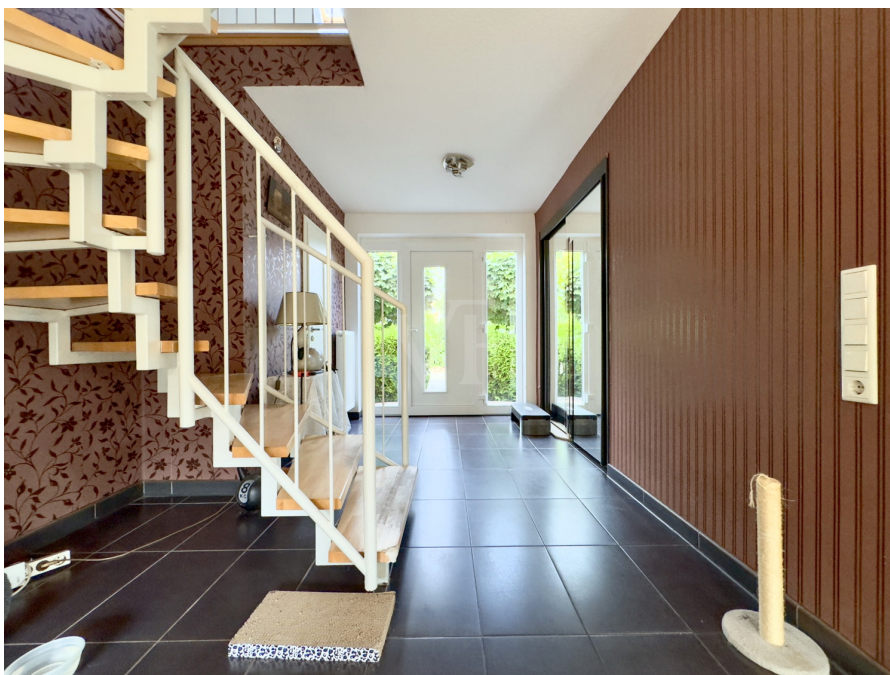
Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I

## Una prima impressione

Benvenuti in questa casa ben tenuta con studio medico separato, che combina comfort abitativo e lavorativo in un contesto gradevole. Costruita nel 2005, la proprietà sorge su un terreno di circa 679 m<sup>2</sup> (attualmente in fase di rilievo). Con un'ampia superficie abitabile di circa 131,66 m<sup>2</sup> e una superficie utile di circa 54,16 m<sup>2</sup> (di cui circa 36,71 m<sup>2</sup> dedicati allo studio e 17,45 m<sup>2</sup> abitabili), distribuita su un totale di 6 locali, la casa offre diverse possibilità sia per le famiglie che per i liberi professionisti che desiderano combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. La posizione centrale garantisce un facile accesso e parcheggio per i clienti dello studio, il che rappresenta un vantaggio significativo, soprattutto per i liberi professionisti. La combinazione di un'unità abitativa privata e di uno spazio di lavoro separato rende questa proprietà ad uso misto un'opzione interessante per diversi stili di vita. La casa è in condizioni eccezionalmente buone. Recenti ristrutturazioni e ammodernamenti garantiscono un elevato standard di finiture e un comfort abitativo contemporaneo. Nel 2024 è stato installato un moderno impianto di riscaldamento, che garantisce un consumo energetico efficiente e sostenibile. Un'ulteriore misura di valorizzazione è stata implementata nel 2025: il nuovo parquet nel soggiorno crea un'atmosfera piacevole. Inoltre, uno dei due bagni è stato ristrutturato quest'anno, soddisfacendo i moderni standard di funzionalità ed estetica. La distribuzione degli spazi colpisce per il suo concept ben studiato: il piano terra ospita un ambulatorio medico con ingresso indipendente, garantendo discrezione sia ai residenti che ai clienti. Un ingresso separato conduce alla zona giorno, che comprende tre camere da letto, un ampio soggiorno e due bagni moderni. L'arredamento è di alta qualità e durevole, con particolare attenzione ai dettagli funzionali e all'illuminazione gradevole. Lo spazio ambulatoriale separato al piano terra è versatile e adatto non solo per scopi medici o terapeutici, ma anche per altre professioni di consulenza o creative. Grazie all'eccellente accessibilità e ai numerosi posti auto all'interno della proprietà, i vostri clienti troveranno sempre un'esperienza di arrivo piacevole. L'area esterna offre ampio spazio per la progettazione personalizzata, sia per il tempo libero, il giardinaggio o come zona relax dopo una lunga giornata di lavoro. Il giardino ben curato completa armoniosamente il quadro generale. In breve, questo edificio residenziale con studio medico separato combina comfort moderni, flessibilità d'uso e una posizione privilegiata. Scoprite di persona i numerosi vantaggi di questa proprietà e le possibilità offerte da questo edificio a uso misto. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta.

**Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.9.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 25026046A - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I - Petersfehn I**

## **Partner di contatto**

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

**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)**