

Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## Ottima casa indipendente del 2021 in una strada residenziale

*Codice oggetto: 25026032g*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156,04 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 570 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

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

**Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25026032g</b>
Superficie netta	<b>ca. 156,04 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>2021</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>699.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 33 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	71.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.06.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La proprietà



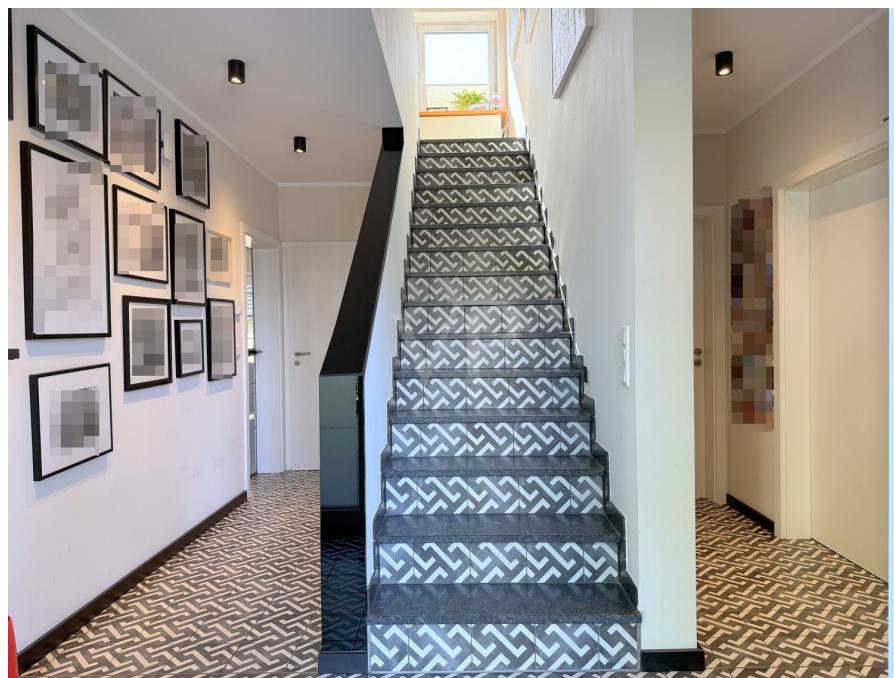
Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La proprietà



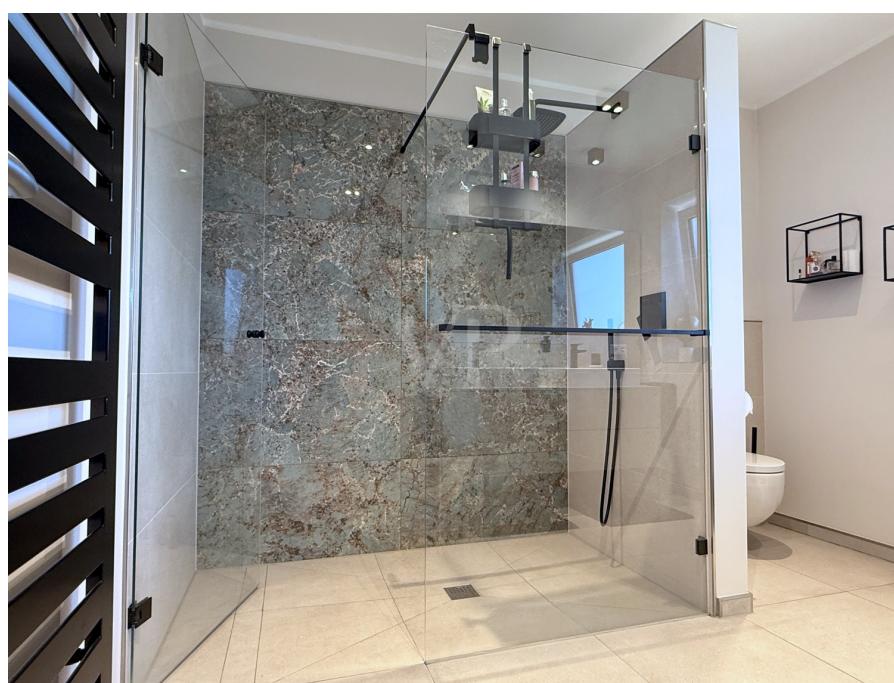
Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La proprietà



Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

**Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I**

## Una prima impressione

\*\*Appena fuori Oldenburg\*\* Questa esclusiva casa si trova nella rinomata cittadina di Petersfehn, nota per le sue graziose case unifamiliari e bifamiliari e quindi molto apprezzata dalle famiglie. Costruita in uno stile moderno e cubico, questa casa unifamiliare è stata completata intorno al 2021 in un'attraente posizione senza uscita. È praticamente nuova e pronta per essere abitata immediatamente. Il piano terra e il piano superiore offrono circa 156,04 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. La superficie utile è di circa 33,77 m<sup>2</sup> e consiste principalmente in un garage e un ripostiglio. Il piano terra è attualmente così suddiviso: un'ampia zona soggiorno/pranzo e cucina con accesso alla terrazza, un disimpegno, un bagno con doccia, una lavanderia e uno studio. Il piano superiore ha una disposizione classica, composta da tre stanze, una galleria e un bagno con doccia. Il bagno è direttamente collegato a una delle camere da letto. Il giardino è un altro punto forte di questa casa! Colpisce per la sua riuscita combinazione di design moderno ed elevata funzionalità. Due terrazze separate, una delle quali parzialmente coperta e dotata di tenda da sole, offrono molteplici possibilità di utilizzo. Gli attuali proprietari hanno creato uno spazio esterno eccezionalmente confortevole con arredi di alta qualità, come mobili da salotto resistenti alle intemperie, fioriere decorative ed eleganti elementi ombreggianti. Un prato ben curato, abbinato a una fitta siepe, non solo garantisce la privacy, ma sottolinea anche l'atmosfera tranquilla e armoniosa. Le linee pulite dell'area esterna si integrano perfettamente con l'architettura della casa. Il giardino coniuga perfettamente estetica e praticità, ideale per chi apprezza la qualità e il design. I nostri specialisti Von Poll Finance saranno lieti di consigliarvi su tutti gli aspetti del finanziamento immobiliare e potranno certamente elaborare offerte competitive per voi: altamente raccomandato, soprattutto data l'attuale situazione di mercato. Se abbiamo già suscitato il vostro interesse con questa prima impressione, non vediamo l'ora di contattarvi e di presentarvi personalmente questa proprietà unica. Non vediamo l'ora di una vostra chiamata al numero 0441-99 84 050 o di una vostra e-mail all'indirizzo [oldenburg@von-poll.com!](mailto:oldenburg@von-poll.com)

**Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I**

## Dettagli dei servizi

- attraktive Lage in Petersfehn I (Gemeinde Bad Zwischenahn) vor den Toren Oldenburgs
  - Anwohnerstraße mit Sackgassencharakter
  - moderner Cubus-Stil
  - Bezugsfertigstellung ca. 08/2021
  - absolut gepflegtes, nahezu neuwertiges Haus
  - anteilige Grundstücksgröße ca. 570 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 156,04 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca 33,77 m<sup>2</sup> (Garage nebst Abstellraum)
  - dreifach verglaste Kunststofffenster, rundherum mit elektrischen Raffstores ausgestattet
  - Fußbodenheizung
  - Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung (korrekt?)
  - wertige Bodenbeläge
  - äußerst harmonische Abstimmung von Farben, Materialien und Ausstattung im gesamten Haus
  - exklusive, moderne Badgestaltung
  - großzügige Dusche im Dachgeschoss
  - insgesamt sehr durchdachter Grundriss mit intelligenter Raumaufteilung
  - moderne Küche mit Elektrogeräten der Marke Miele, darüber hinaus ausgestattet mit einem Quooker Wasserhahn (erzeugt direkt gekochtes oder gesprudeltes Wasser) \*
  - zwei Terrassen, teilweise überdacht und mit einer Markise ausgestattet
  - schöner Gartenbereich, rundherum mit Hecken bepflanzt
  - Garage mit Geräteraum
- \* im Kaufpreis enthalten

**Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I**

## Tutto sulla posizione

In Petersfehn I, einem Ortsteil von Bad Zwischenahn, erleben Sie eine ruhige Umgebung, die von idyllischer Landschaft geprägt ist. Das Haus ist umgeben von weitläufigen Feldern, grünen Wiesen und kleinen Wäldern, die sich perfekt für Spaziergänge oder Fahrradtouren eignen.

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.

Sowohl Bad Zwischenahn als auch Oldenburg sind mit dem Pkw weniger als ca. 10 km entfernt und bieten eine breite Palette an Gesundheitsdiensten, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Zudem gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein reichhaltiges kulturelles Angebot.

Auch wenn Petersfehn II eher ländlich gelegen ist, ist es verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahn A28 ist nur ca. 6 km entfernt und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung Oldenburg und Bremen. In Bremen befindet sich ein internationaler Flughafen.

Mit dem Bus erreichen Sie Bad Zwischenahn in ca. 25 Minuten und Oldenburg in ca. 40 Minuten. Sowohl Bad Zwischenahn als auch Oldenburg ermöglichen Zugverbindungen zu anderen Städten in Deutschland.

Diese besondere Immobilie liegt gut gelegen im Ortsteil Petersfehn I im Gewerbegebiet. Petersfehn I liegt vor den Toren Oldenburgs, gehört postalisch dennoch zu Bad Zwischenahn. In Petersfehn selbst finden Sie alle wichtigen Institutionen des täglichen Bedarfs, welche mit dem Fahrrad oder auch bequem mit dem Auto erreichbar sind.

Bad Zwischenahn ist ein beliebter und begehrter Kurort. So schätzen seine Bewohner die malerische Innenstadt und die "Flaniermeile" sowie die gepflegten Parkanlagen mit mächtigen Bäumen und alten Bauernhäusern, die die wunderbare Landschaft rund um das Bad Zwischenahner Meer - der Perle des Ammerlandes – bestimmen. Das Zwischenahner Meer lädt Jung und Alt zum Verweilen ein. Die große Auswahl an Restaurants und Geschäften, Kindergärten sowie allen Schulzweigen runden das Gesamtbild von Bad Zwischenahn ab.

### Verkehrsanbindung

Das Gemeindegebiet von Bad Zwischenahn wird von mehreren Niedersächsischen Landes- und Kreisstraßen verkehrstechnisch erschlossen. Nordöstlich des Zwischenahner Meeres verläuft die Bundesautobahn A 28 (Europastraße E 22) von Oldenburg (Oldb.) nach Emden. Der Bahnhof Bad Zwischenahn liegt an der Bahnstrecke Oldenburg–Leer. Seit Dezember 2010 ist Bad Zwischenahn Endpunkt der Linie RS 3 der Regio-S-Bahn Bremen/Niedersachsen.

**Codice oggetto: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25026032g - 26160 Bad Zwischenahn – Petersfehn I**

## 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)