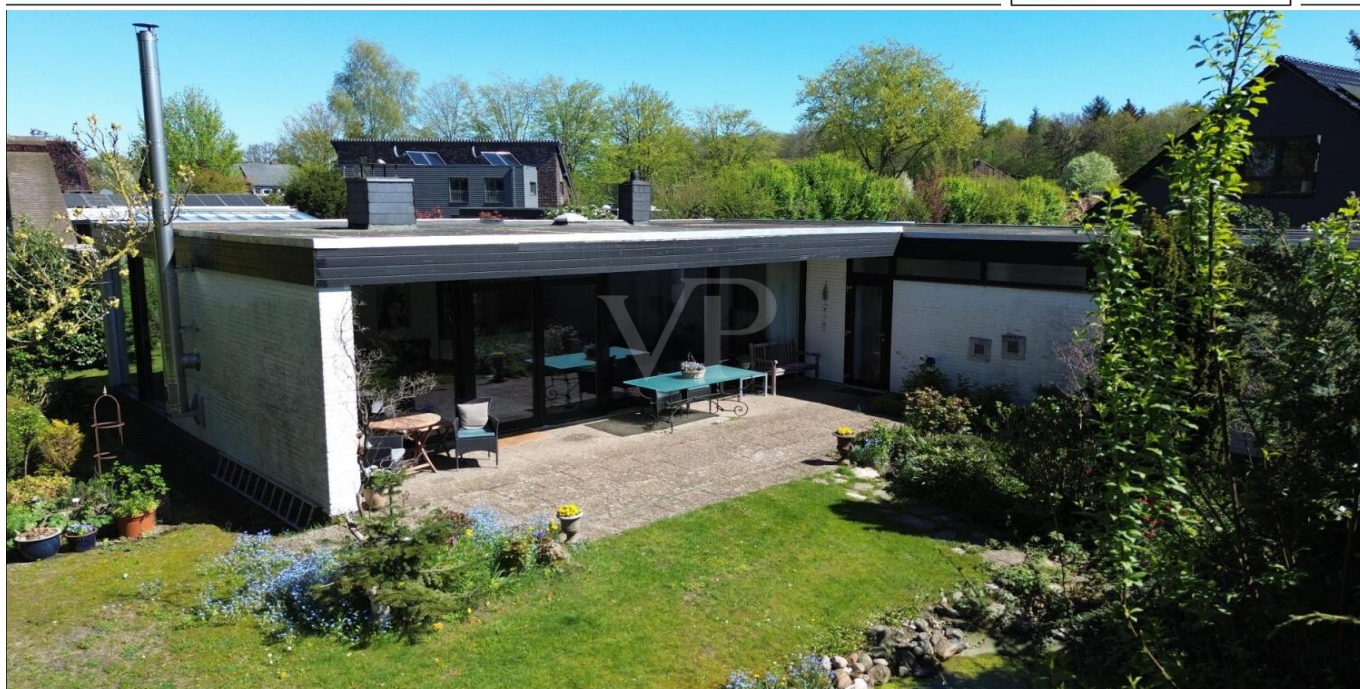


Bad Zwischenahn - Ofen

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

Codice oggetto: 26026017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.086 m²

Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

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

Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26026017
Superficie netta	ca. 182 m ²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1965

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	252.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.04.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

La proprietà



Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

La proprietà



Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

La proprietà



Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

La proprietà



Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

La proprietà



Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

La proprietà



Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

La proprietà



Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

La proprietà



Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

La proprietà



Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

La proprietà



Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

La proprietà



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

Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

Una prima impressione

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 m² 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 m² 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.

Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26026017 - 26160 Bad Zwischenahn - Ofen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com