

**Bad Zwischenahn**

# Charmante Dachgeschosswohnung mit Südloggia in begehrter Lage von Bad Zwischenahn

*Codice oggetto: 26026027*



**PREZZO D'ACQUISTO: 223.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68,31 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn**

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

**Codice oggetto: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 26026027                 |
| Superficie netta    | ca. 68,31 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 3                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1988                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera    |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 223.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

**Codice oggetto: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo |
|-----------------------------------------|------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.07.2036             |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    |

| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Consumo energetico                                    | 213.50 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1988                             |

Codice oggetto: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn

## La proprietà



Codice oggetto: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn

## La proprietà



Codice oggetto: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn

## La proprietà



Codice oggetto: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn

## La proprietà



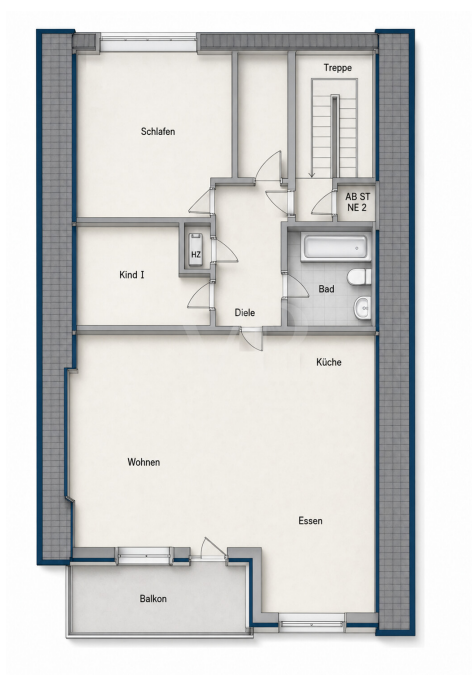
Codice oggetto: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn

## La proprietà



Codice oggetto: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn

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

**Codice oggetto: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich im Obergeschoss eines im Jahr 1988 errichteten Gebäudes mit nur zwei Wohneinheiten in Bad Zwischenahn. Die überschaubare Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden mit jeweils zwei Wohneinheiten, wodurch ein angenehm privates und ruhiges Wohnumfeld mit hausähnlichem Charakter entsteht.

Die Wohnung verfügt über ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet eine funktionale Aufteilung mit Wohn- und Essbereich, offen integriertem Küchenbereich, Schlafzimmer, einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer, Tageslichtbad, Diele sowie praktischen Nebenflächen. Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft durch die Dachgeschossarchitektur mit Gauben eine wohnliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Loggia, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet.

Die Immobilie wurde von den bisherigen Eigentümern ausschließlich als privates Feriendomizil genutzt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Je nach Vereinbarung kann eine weitgehend möblierte Übergabe erfolgen. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Nebenflächen innerhalb der Wohnung, eine separate Abstellkammer gegenüber der Wohnungstür sowie zusätzlichen Stauraum im Dachbodenbereich.

Ein Pkw-Stellplatz sowie ein separater Schuppen mit Stromanschluss stehen ebenfalls zur Verfügung. Damit eignet sich die Wohnung sowohl als dauerhafter Wohnsitz als auch als privates Feriendomizil oder zur späteren Vermietung. Die zentrale und zugleich angenehm ruhige Lage in Bad Zwischenahn macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für unterschiedliche Nutzungswünsche.

**Codice oggetto: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn**

## Dettagli dei servizi

### ECKDATEN UND GEBÄUDE

- Ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit funktionaler Aufteilung
- 3 Zimmer zuzüglich offenem Küchenbereich, Tageslichtbad, Diele und Nebenflächen
- Dachgeschosswohnung im Obergeschoss einer kleinen Wohnanlage mit hausähnlichem Charakter

### WOHNEN UND AUSSTATTUNG

- Heller Wohn- und Essbereich mit gemütlichen Dachgauben
- Nach Süden ausgerichtete Loggia mit Schiebetür, Holzfußboden und Seitenarmmarkise
- Eiche-Massivparkett im Wohn- und Essbereich, in der Küche, im Schlafzimmer, im weiteren Zimmer sowie in der Diele
- Passgenaue Massivholz-Einbauküche aus Eiche inklusive Miele-Einbaugeräten

### BAD UND NEBENFLÄCHEN

- Tageslichtbad mit Badewanne, Handtuchheizkörper und separiertem WC-Bereich
- Badezimmer nach Eigentümerangabe im Jahr 2009 vollständig modernisiert
- Hauswirtschaftsraum und Heizungsraum innerhalb der Wohnung
- Separate Abstellkammer gegenüber der Wohnungstür
- Zusätzlicher Stauraum im Dachbodenbereich, nach Eigentümerangabe gedämmt und mit weiterem Ausbaupotenzial

### TECHNIK UND AUSSENBEREICH

- Separate Gas-Etagenheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner sowie Querriegelschloss an der Wohnungstür
- Pkw-Stellplatz vorhanden
- Separater Schuppen mit Stromanschluss und Beleuchtung
- Gartenmitbenutzung

### ÜBERGABE UND VERFÜGBARKEIT

- Verfügbar nach Wunschtermin ab dem 01.12.2026
- Übergabe nach individueller Vereinbarung
- Weitgehend möblierte Übergabe nach Absprache möglich

**Codice oggetto: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Bad Zwischenahn in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch Anliegerverkehr geprägt und vermittelt durch die überschaubare Bebauung sowie die gepflegte Nachbarschaft ein angenehmes Wohnumfeld.

Ein besonderer Vorzug dieses Standorts ist die Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen. Die Innenstadt von Bad Zwischenahn mit Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist bequem fußläufig erreichbar. Auch das Zwischenahner Meer befindet sich in gut erreichbarer Entfernung und bietet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Erholung und Freizeitaktivitäten.

Bad Zwischenahn zählt zu den etablierten Wohnstandorten im Ammerland und verbindet ein landschaftlich ansprechendes Umfeld mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Nahversorger sowie medizinische Angebote mit Apotheken und Ärzten befinden sich im näheren Umfeld. Ergänzt wird der hohe Freizeitwert durch die Grün- und Parkanlagen, das Zwischenahner Meer sowie verschiedene Angebote des Kurortes.

Auch die Verkehrsanbindung ist gut. Der Bahnhof Bad Zwischenahn sowie Bushaltestellen sind vom Objekt aus gut erreichbar und bieten Anschlussmöglichkeiten in die Region. Über die Anbindung in Richtung Oldenburg ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten in den Bereichen Arbeit, Kultur, Universität und Einkauf. Damit verbindet diese Lage ruhiges Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert.

**Codice oggetto: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn**

## Ulteriori informazioni

**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: 26026027 - 26160 Bad Zwischenahn**

## 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)**