

Bad Zwischenahn - Rostrup I

# Flexibles Generationshaus in Rostrup: Wohnen, Arbeiten und Leben unter einem Dach

*Número da propriedade: 26026009A*



**PREÇO DE COMPRA: 720.000 EUR • ÁREA: ca. 248,21 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 938 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Numa vista geral

Número da propriedade	26026009A	Preço de compra	720.000 EUR
Área	ca. 248,21 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2003
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	2003		
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 4 x Outros		

Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	115.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.04.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## O imóvel



Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## O imóvel



Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## O imóvel



Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## O imóvel



Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## O imóvel



Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## O imóvel



Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## O imóvel



Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I

## O imóvel



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)

**Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Wohnhaus in Bad Zwischenahn-Rostrup bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Wohnen flexibel denken. Mit seiner durchdachten Aufteilung, dem separaten Einliegerbereich und insgesamt ca. 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten – ob als Generationshaus, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für Familien mit zusätzlichem Platzbedarf.

Das im Jahr 2003 errichtete Haus wurde als Zweifamilienhaus genehmigt und kann je nach Lebenssituation unterschiedlich genutzt werden. Der Hauptwohnbereich überzeugt durch ein offenes Raumgefühl, helle Wohnbereiche und einen besonderen Wintergarten, der dem Haus eine wohnliche und einladende Atmosphäre verleiht. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine nachträglich geschlossene Veranda, die aktuell als Küche genutzt wird und dem Haus einen individuellen Charakter gibt.

Der separate Einliegerbereich verfügt über einen eigenen Zugang und bietet zusätzliche Wohnqualität für Angehörige, erwachsene Kinder, Gäste oder eine mögliche Kombination aus privatem Wohnen und beruflicher Nutzung. Durch die vorhandene Aufteilung entsteht ein hohes Maß an Flexibilität, ohne auf Privatsphäre innerhalb des Hauses verzichten zu müssen.

Auch der Außenbereich unterstreicht das besondere Flair der Immobilie: Das ca. 938 m<sup>2</sup> große, vollständig eingefriedete Grundstück bietet mit wertigen Natursteinwänden, WPC-Terrassenflächen und dem Blick in den angrenzenden, gewachsenen Baumbestand einen gepflegten Rahmen für das Familienleben im Grünen. Ergänzt wird das Ensemble durch eine großzügige Remise, die sich ideal zum Unterstellen von Fahrzeugen sowie als Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder eignet. Weitere Gartenhäuschen eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort, Werkstatt oder für gesellige Abende. Eines der Häuschen wurde mit viel Liebe zum Detail in eine charmante Bar verwandelt und verleiht dem Garten eine ganz individuelle Note.

Die Lage in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone im Ortsteil Rostrup verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie die Anbindung nach Bad Zwischenahn und Oldenburg sind gut erreichbar. Damit bietet diese Immobilie eine attraktive Grundlage für Käufer, die großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein gewachsenes Wohnumfeld miteinander verbinden möchten.

**Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## **Detalhes do equipamento**

### **Eckdaten & Aufteilung**

- **Bauweise & Stil:** Großzügiges Wohnhaus im modernen Bauernhof-Stil (Baujahr 2003)
- **Wohnfläche:** Ca. 248 m<sup>2</sup> verteilt auf 10 Zimmer – genehmigt als Zweifamilienhaus
- **Hohe Flexibilität:** Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus oder mit Einliegerwohnung möglich (durch den Rückbau einer Leichtbauwand flexibel anpassbar)

### **Wohnkomfort & Highlights im Innenbereich**

- **Lichtblick:** Lichtdurchfluteter Wintergarten im Haupthaus für gemütliche Stunden
- **Küchen-Highlight:** Eine nachträglich installierte, geschlossene Veranda, die heute als charmante Küche genutzt wird
- **Gemütlichkeit:** Funktionsfähiger Kamin in der Einliegerwohnung; ein Kaminanschluss im Haupthaus ist problemlos nachrüstbar
- **Sanitärbereiche:**
  - **Haupthaus:** Komfortables Vollbad mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch und WC sowie ein separates Gäste-WC
  - **Einliegerwohnung:** Funktionales Duschbad mit Waschbecken und WC

### **Grundstück & Nebengebäude**

- **Areal:** 938 m<sup>2</sup> großes, komplett eingefriedetes Grundstück mit Natursteinwänden und prachtvollem, öffentlichen Baumbestand
- **Außenanlagen:** Gepflegter Gartenbereich mit hochwertigen WPC-Terrassendielen
- **Nebengebäude:** Großzügige, im Jahr 2008 genehmigte Remise in klassischer und hochwertiger Holzbauweise

**Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Tempo-30-Zone im beliebten Bad Zwischenahner Ortsteil Rostrup. Die Nachbarschaft ist durch eine gewachsene, gepflegte Wohnlage mit charmanten Einfamilienhäusern geprägt und bietet ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Paare und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Rostrup vereint die naturnahe Lage im Ammerland mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur. Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs und verschiedene gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und Apotheken im Ort beziehungsweise in Bad Zwischenahn gut abgedeckt. Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten machen die Lage besonders familienfreundlich, während nahegelegene Grünflächen und Spazierwege zu Erholung im Freien einladen.

Für zusätzliche Lebensqualität sorgt das vielseitige regionale Kultur- und Veranstaltungsangebot, darunter die Bad Zwischenahner Woche, Veranstaltungen im Park der Gärten, das Weinfest am Meer sowie saisonale Themen- und Regionalmärkte. Dank der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und den Bahnhof Bad Zwischenahn bleiben Sie auch ohne Auto flexibel. Zudem bietet die nahegelegene Universitätsstadt Oldenburg ein erweitertes Angebot in den Bereichen Arbeit, Kultur, Wissenschaft und Bildung.

Zusammenfassend verbindet diese Lage ein ruhiges, privates Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität, guter lokaler Versorgung und einer attraktiven regionalen Anbindung.

**Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26026009A - 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Jérome Liebert**

---

**Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg**

**Tel.: +49 441 - 99 84 05 0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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