

Bad Zwischenahn

# Leerstehendes Einfamilienhaus auf großem Grundstück in Petersfehn II

Objektnummer: 25026020



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

KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.340 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25026020                  |
| Wohnfläche   | ca. 155,85 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1966                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 319.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 85 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergiebedarf            | 214.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1966           |

Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Ein erster Eindruck

Teilrenoviertes und leerstehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage zwischen Oldenburg und Bad Zwischenahn! Dieses Einfamilienhaus stammt ca. aus dem Jahr 1966 und wartet nur darauf, wieder bezogen zu werden. Eine Grundstücksgröße von ca. 1340 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von ca. 155,85 m<sup>2</sup> bieten sowohl für Paare als auch für eine Familie eine solide Basis. Hinzu kommen ca. 85,22 m<sup>2</sup> Nutzfläche, welche viel Stauraum bietet. Zur Verfügung stehen ein Keller, eine Garage, ein Geräteschuppen im Garten sowie ein Spitzboden. Im Keller befindet sich die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2012. Die Garage bietet Platz für einen Pkw. Alle Räume wurden erst kürzlich weiß gestrichen. Die beiden Bäder wurden ca. 2018 erneuert. Im Erdgeschoss sind Rollläden in mechanischer Ausführung vorhanden. Die Kunststoffenster mit Doppelverglasung stammen aus dem Jahr 2018, während die Holzfenster mit Doppelverglasung aus dem Jahr 1991 stammen. Das Haus verfügt über zwei Terrassen, welche nach Nordosten sowie Südwesten ausgerichtet sind. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse ist überdacht. Interessenten sind hiermit herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser Wohnung zu machen und bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort zu entdecken. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um alle Details und Vorzüge kennenzulernen. Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation.

Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Ausstattung und Details

- leerstehendes Einfamilienhaus
- ruhige Lage zwischen Oldenburg und Bad Zwischenahn
- Grundstück ca. 1340 m<sup>2</sup>
- Baujahr ca. 1966
- Wohnfläche ca. 155,85 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 85,22 m<sup>2</sup>
- teilunterkellert
- zwei Terrassen
- Garage
- Gerätehaus
- großzügiger Garten
- Gaszentralheizung ca. aus dem Jahr 2012
- Zwei Bäder jeweils ca. aus dem Jahr 2018
- Fenster mit Doppelverglasung ca. aus den Jahren 1991 und 2018

Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Alles zum Standort

In Petersfehn II, 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.

Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 214.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 25026020 - 26160 Bad Zwischenahn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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