

Bad Zwischenahn

# EXKLUSIVITÄT DIE IHRESGLEICHEN SUCHT - IHRE GELEGENHEIT

Objektnummer: 22026033z



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

KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224,91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 785 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22026033z - 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: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Auf einen Blick

Objektnummer	22026033z
Wohnfläche	ca. 224,91 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	949.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie- verbrauch	73.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.06.2032	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach 'genau der' Immobilie par excellence? Zudem wünschen Sie sich ein Wohngefühl des ständigen Draußenseins? Suchen Sie nicht weiter, denn hier haben Sie die einmalige Gelegenheit diese besondere Immobilie im mondänen Kurort Bad Zwischenahn zu erwerben. Wir heißen Sie herzlich Willkommen im Herzen des Ammerlands. In ruhiger Wohnanlage, an einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße, haben Sie die Möglichkeit dieses originale Detmolder Fachwerkhaus zu erwerben. Unmittelbar bei dem Betreten dieses Objekts erhalten Sie den absoluten WOW-Effekt. Grund dafür ist zum Einen der elegante Zutritt per Finger-Abdruck sowie die besondere Bauausführung samt seiner Vielzahl an bodentiefen Fensterflächen. Durch diese genießen Sie den ungehinderten Blick in den Garten. Besonders der im Essbereich geschaffene Luftraum samt Dachverglasung gibt Ihnen ein Wohngefühl der Extraklasse. Ob die hochwertige Einbauküche, das lichtdurchflutete Vollbad im Obergeschoss oder der Garten mit seiner großzügigen Sonnenterasse - jeder dieser Plätze ist ein Genuss für sich. Abgerundet wird das Objekt durch seine niedrigen Verbrauchswerte der Gas-Brennwert-Therme. Bekanntlich sagen Bilder mehr als tausend Worte. Daher möchten wir Sie in diesem Fall nicht lange mit weiteren Ausführungen ermüden und laden Sie herzlich ein, den Charme dieser Immobilie durch die hinterlegten Bilder zu genießen. Auch eine persönliche Begehung richten wir nach Absprache mit Ihnen ein. Stellen Sie hierzu bitte eine Anfrage unter Angabe Ihrer persönlichen Daten. Für die Schaffung eines weiteren Eindrucks, stellen wir Ihnen gerne weiteres Videomaterial sowie einen digitalen 360-Grad-Rundgang zur Verfügung. Auf diesem Wege haben Sie bereits aus der Ferne die Möglichkeit - sämtliche Finessen rund um dieses Haus zu entdecken. Technische Zeichnungen, eine Flächenberechnung und sonstig relevante Dokumente stellen wir Ihnen selbstredend nach Ihrer Anfrage zur Verfügung. Ergänzend möchten wir erwähnen, dass es sich bei den Eigentümern um Nichtraucher handelt. Haustiere gehören nicht zum Haushalt. Das Objekt ist bei Bedarf kurzfristig bezugsbereit. Nach Absprache freuen wir uns, einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren. Gerne erwarten wir Ihren Anruf unter 0441- 99 84 050 oder Email über [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com).

Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Ausstattung und Details

- Die Kubatur von 744 Kubikmetern lässt bereits aus der Ferne erahnen, dass dieses Objekt überdurchschnittliche Raumhöhen verfügt.
- Detmolder-Fachwerkhaus in "Exklusiv"-Ausstattung
- zusätzlich diverse Zusatzpositionen
- Einbauküche inklusive Dampfgerar vom deutschen Qualitätshersteller
- diverse Einbaumöbel / Schränke
- ca. 65 m<sup>2</sup> Terrassen verteilt auf drei Terrassen (Ost-, Süd-, sowie Westausrichtung)
- Terrassen belegt mit Bangkirai-Bodendielen sowie überwiegender Abgrenzung mit Ganzglas-Modulen zwecks Windschutz
- überdachter Terrassenteil von ca. 18 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit
- Heizstrahlern
- zwei (2) Weinor Paravento Seitenmarkisen
- zwei (2) Balkone
- südlicher Balkon (etwa 9,42 x 1,50 Meter)
- nordlicher Balkon (etwa 6,50 x 1,50 Meter)
- zwei (2) Loggien
- passiver Sonnenschutz durch großen Dachüberstand (Nord, Süd und West ca. 1,50 Meter)
- Beschattung durch hochwertige Raffstores
- Raffstores ebenso jeweils in den giebelseitigen Dreiecks-Fenstern der Süd-Seite
- Fassadenbeleuchtung
- Doppelgarage (etwa 6,00 x 6,00 Meter) mit funk-elektrischem Hörmann-Sektionaltor
- ca. 18 m<sup>2</sup> großer Abstellraum an der Garage mit weiteren diversen, hochwertigen Einbauschränken sowie einer Werkbank
- Glasfaser-Anschluss
- Alarmanlage (per App live steuerbar/einsehbar, u.A. Bewegungsmelder und schaltbare Steckdosen zur Simulation des Zuhauseesins)
- kommunizierende Rauchmelder
- Rasenroboter (Qualitätsprodukt von Husqvarna)
- Wasserbecken samt Wasserschwall
- niedrige Verbrauchswerte der Gas-Brennwert-Therme durch unter anderem
- 3-fach-Wärmeschutzverglasung mit einem Ug-Wert von nur 0,6
- Öffnung der Haustür per Fingerprint möglich. Automatisch erfolgende, doppelte Verschießung
- Türklingel über Telefonanlage
- Dacheindeckung mit "TEGALIT"-Dachsteinen

- ruhige, aber dennoch gut angebundene Lage im mondänen Kurort
- ein Wohngefühl des ständigen Draußensein
- lichtdurchflutete Räume
- Grundstücksgröße in etwa 785 m<sup>2</sup>
- ca. 224,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- je Etage ein eigenes Bad
- Fertigstellung ca. 2011
- besondere Ausführung als Detmolder Fachwerkhaus
- erstklassiges Wohngefühl durch offene und helle Räume
- offener Treppenaufgang
- Heizungsanlage als Gas - Brennwertausführung aus 2013
- Die Maßküche inkl. Dampfgarer und derer E-Geräte inklusive

Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhig gelegenen Siedlungsgebiet im beliebten Kurort Bad Zwischenahn. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, verschiedene Schulumöglichkeiten und Bus- sowie Zugverbindungen sind in naher Umgebung vorhanden. 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. Er ist Haltepunkt von drei InterCity-Zügen der Linie 56 von Norddeich Mole über Bremen, Hannover, Magdeburg nach Leipzig. Des weiteren halten Regional-Express-Züge der Relation Norddeich Mole–Hannover. Seit Dezember 2010 ist Bad Zwischenahn Endpunkt der Linie RS 3 der Regio-S-Bahn Bremen/Niedersachsen. Ebenso ist der internationale Flughafen Bremen in etwa 45 Minuten mit dem Auto erreicht. Bad Zwischenahn ist ein beliebter und begehrter Kurort. Hier finden Sie echte Lebensqualität! Schöne und repräsentative Einfamilienhäuser prägen das Umfeld. Gerade die hervorragende Infrastruktur zeichnet das angenehme Wohnklima aus. 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. Unzählige Rhododendren in den Parks in und um Bad Zwischenahn blühen in der Zeit von Mai bis Ende Juni und bieten ein farbenprächtiges Schauspiel. Nicht umsonst gilt der Rhododendron als Wahrzeichen des Ammerlandes. Das Zwischenahner Meer lädt Jung und Alt zum Verweilen, Spazieren, Essengehen, Tennis- oder Golfspielen oder einem netten Stadtbummel ein. Die große Auswahl an Restaurants und Geschäften, Kindergärten sowie allen Schulzweigen runden das Gesamtbild von Bad Zwischenahn ab.

Objektnummer: 22026033z - 26160 Bad Zwischenahn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 73.69 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 22026033z - 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)