

Bad Zwischenahn

# Modernes Büro im energieeffizienten Neubau mit KfW40 Plus Standard (GE 2)

Objektnummer: 24026031



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 1.002 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24026031	Kaufpreis	199.000 EUR
Dachform	Satteldach	Büro/Praxen	Bürofläche
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2024	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	21.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.09.2031	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		



Objektnummer: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie





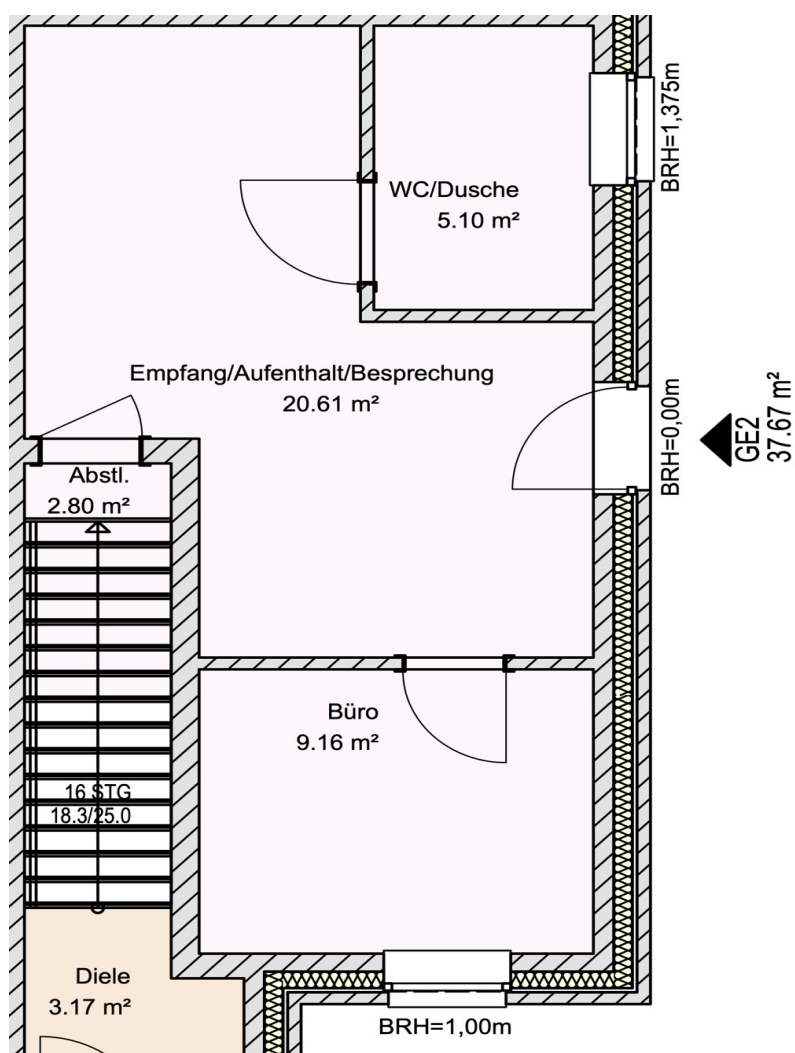
Objektnummer: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Immobilie befindet sich derzeit im Bau und wird voraussichtlich im Jahr 2024 fertiggestellt sein. Das Büro- und Praxiseinheit besteht aus insgesamt zwei Zimmern und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Der Erstbezug ermöglicht es den zukünftigen Nutzern, ein frisches und modernes Arbeitsumfeld zu gestalten. Das Gebäude verfügt über großzügig geschnittene Räumlichkeiten, die optimal auf die Bedürfnisse von Büro- oder Praxisräumen ausgelegt sind. Die durchdachte Planung sorgt für eine effiziente Nutzung der Fläche und bietet genügend Platz für Arbeitsbereiche, Besprechungsräume und Empfangsbereiche. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in den Räumen. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage, die eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto gewährleistet. In direkter Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Dienstleistungsangebote, die den Arbeitsalltag erleichtern. Die gehobene Ausstattung der Immobilie umfasst hochwertige Materialien und modernste Technik. Neben einer energiesparenden Heizungsanlage verfügt das Gebäude über eine effiziente Belüftungsanlage und eine moderne Einbauküche. Zudem sind die Büroräume mit einer hochwertigen Bodenbelag sowie modernen Beleuchtungssystemen ausgestattet. Interessenten haben die Möglichkeit, bei der Gestaltung der Räumlichkeiten mitzuwirken und individuelle Wünsche umzusetzen. Mit dem Erwerb dieser Immobilie erwartet die zukünftigen Nutzer eine moderne und repräsentative Arbeitsstätte, die den Ansprüchen an eine zeitgemäße Büro- oder Praxisumgebung gerecht wird.



Objektnummer: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Ausstattung und Details

Neubau KfW40 Plus Standard

- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- 16,2kWp Photovoltaikanlage mit 16,6kWh Speicher
- dezentrale Lüftungsanlagen
- alle Fenster mit elektrischen Rollläden
- hochwertige Bodenbeläge
- ausreichend Stellplätze (zwei der Besucherstellplätze mit Vorrichtung einer Ladestation)
- Gemeinsame Satellitenanlage mit Anschluss in jedem Schlaf- und Wohnraum
- großer gemeinschaftlicher Fahrradschuppen
- barrierefreie Wohnungen (eine Behindertengerecht)
- HWR-Raum mit separaten Zählern
- Marken Einbauküche mit NEFF Geräten
- Balkon

Objektnummer: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Alles zum Standort

Lagebeschreibung: Bad Zwischenahn ist eine charmante Stadt in Niedersachsen. Sie liegt im Herzen des Ammerlandes und ist bekannt für ihre malerische Lage am Zwischenahner Meer, das eigentlich ein Binnensee ist. Die Landschaft ist geprägt von grünen Wiesen, ausgedehnten Wäldern und natürlich den wunderschönen Gartenanlagen, die typisch für diese Region sind. Die Stadt selbst bietet eine reizvolle Mischung aus Tradition und Moderne. Historische Fachwerkhäuser und gepflegte Parks harmonisieren mit modernen Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants, die regionale Spezialitäten servieren. Das Zwischenahner Meer lädt zu Bootsfahrten, Spaziergängen entlang des Ufers und Wassersportaktivitäten ein. Es gibt auch ein Casino und Wellness-Einrichtungen für diejenigen, die Entspannung und Unterhaltung suchen. Die Umgebung von Bad Zwischenahn ist ideal für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten. Radwege führen durch die idyllische Landschaft, und es gibt viele Wanderwege, die zu erkunden sind. Außerdem ist die Stadt berühmt für ihre Rhododendronblüte im Frühling, wenn die ganze Region in ein Farbenmeer dieser wunderschönen Blumen getaucht wird. Insgesamt ist Bad Zwischenahn ein malerischer Ort, der Erholung, Naturerlebnisse und kulturellen Charme auf harmonische Weise vereint. Verkehrsverbindungen: Bad Zwischenahn ist durch mehrere niedersächsische Landes- und Kreisstraßen erschlossen. Die Bundesautobahn A28 (Europastraße E22) verläuft nordöstlich des Zwischenahner Meeres und führt von Oldenburg (Oldb.) nach Emden. Der Bahnhof Bad Zwischenahn befindet sich an der Bahnstrecke Oldenburg-Leer. Die Zugverbindung von Bad Zwischenahn zum Hauptbahnhof Oldenburg erfolgt ungefähr alle 30 Minuten und dauert etwa 10 Minuten. Zusätzlich ist Bad Zwischenahn durch verschiedene Buslinien an das Verkehrsnetz angebunden.

Objektnummer: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 21.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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: 24026031 - 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)