

Bad Zwischenahn – Bloh

# Idyllisch gelegene Doppelhaushälfte mit liebevoll angelegten Garten

Objektnummer: 23026034B



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

KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108,29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 311 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

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

Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Auf einen Blick

Objektnummer	23026034B
Wohnfläche	ca. 108,29 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	330.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	143.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.10.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Die Immobilie



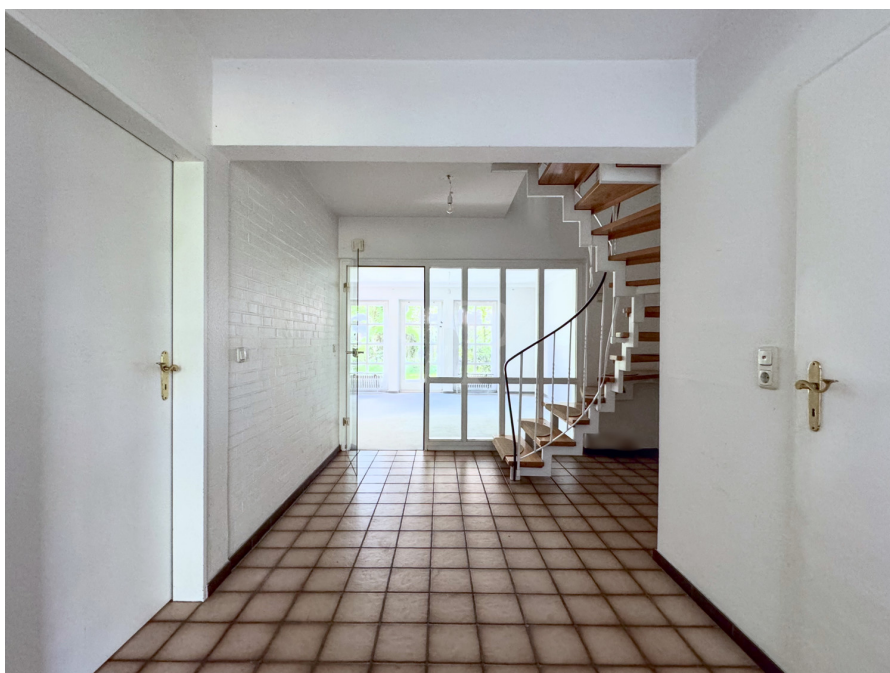
Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Die Immobilie





Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1984, die im Jahr 2008 Modernisierungen unterzogen wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 108,29 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie. Das Objekt besticht durch eine ideale Raumaufteilung, die sich auf insgesamt vier Zimmer verteilt. Drei Schlafzimmer ermöglichen individuellen Rückzugsort für jedes Familienmitglied. Das Badezimmer und das Gäste WC bieten zusätzlichen Komfort. Der Wohnbereich des Hauses ist durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet und bietet viele Ausgänge in den Garten. Im Mittelpunkt steht ein gemütlicher Wohnraum, der für gesellige Stunden mit Freunden und Familie geeignet ist. Hier befindet sich auch der Zugang zur sonnigen Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Stauraum für alle Utensilien. Besonderes Highlight des Objekts ist der liebevoll gestaltete Garten. Rosen, Stauden und verschiedene Gehölze schaffen ein grünes Paradies und laden zum Verweilen ein. Eine Beeteinfassung & Terrasse aus Thüster Kalkstein verleiht dem Garten zusätzlichen Charme. Der Garten verfügt außerdem über einen Carport mit einem praktischen Geräteschuppen. Der Zustand des Hauses ist als gepflegt zu bezeichnen und bietet somit ein solides Fundament für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus befindet sich auf einem ca. 311 m<sup>2</sup> großen Grundstück und liegt in einer ruhigen Wohngegend. Die Lage ist sowohl für Pendler als auch für Familien ideal. In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Durch die gute Anbindung ist das Zentrum sowie die Universität schnell erreichbar. Diese Immobilie bietet viel Potenzial und eignet sich ideal für Familien, die ein gepflegtes und gut geschnittenes Haus suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objektes.

Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Ausstattung und Details

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Gründung wurde aus einer biegesteifen Stahlbetonsohle mit Frostschrüzen vorgenommen. Das Außenmauerwerk ist zweischalig und die Geschosdecke massiv.

Die Dachkonstruktion wurde als Pfettendach hergestellt, mit roten Betonpfannen gedeckt und mit 100mm Mineralwolle gedämmt.

Die Fenster wurden aus Holz mit Sprossen und Isolierglas hergestellt.

Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen (Diele, Küche, HWR, Gäste WC und Badezimmer) sowie aus Teppichboden in den restlichen Räumen.

Die Treppe ins Obergeschoss wurde aus Holz gefertigt.

Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Alles zum Standort

Bad Zwischenahn liegt in einer der schönsten Parklandschaften im Nordwesten Deutschlands und darf sich, mit seiner direkten Lage am Zwischenahner Meer, zu Recht mit dem Titel 'Perle des Ammerlandes' schmücken. Ein blühendes Paradies am drittgrößten Binnensee Niedersachsens, unweit gelegen von der Küste Ostfrieslands und den Toren der Niederlande, auch das ist Bad Zwischenahn. Verkehrsanbindung 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. Seit Dezember 2010 ist Bad Zwischenahn Endpunkt der Linie RS 3 der Regio-S-Bahn Bremen/Niedersachsen. Der internationale Flughafen Bremen ist lediglich eine dreiviertel Autostunde entfernt.

Objektnummer: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 143.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23026034B - 26160 Bad Zwischenahn – Bloh

## 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)