

Bad Zwischenahn – Haarenstroth

# Luxuriöses Reetdachanwesen mit großzügigen Grundstück in idyllischer Lage

CODE DU BIEN: 23026052n



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

PRIX D'ACHAT: 2.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 287,98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 8.100 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23026052n
Surface habitable	ca. 287,98 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	2.200.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 133 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.10.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété





CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété





CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges und gepflegtes Landhaus mit einer Wohnfläche von ca. 287,98 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 8.100 m<sup>2</sup>. Das Objekt bietet eine luxuriöse Ausstattungsqualität und befindet sich in einem guten und modernen Zustand. Im Jahr 2018 wurde das Reetdach des Hauses komplett erneuert, während im Jahr 2022 eine Alarmanlage sowie eine Videoüberwachung installiert wurden. Das Landhaus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei moderne Badezimmer mit exklusiver Ausstattung, darunter ein Whirlpool, bieten einen Ort der Erholung und Wellness. Das Objekt besticht durch seinen charmanten Stil und die hochwertige Verarbeitung. Die Fenster sind in Echtholzausführung mit stilvollen Sprossen gehalten, was dem Haus ein traditionelles und gemütliches Flair verleiht. Im Kaminzimmer lädt ein behagliches Feuer zu entspannten Abenden ein. Eine Massivholzterasse aus Eiche führt von hier aus in das Obergeschoss des Hauses. Des Weiteren gehört zu der Immobilie eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Ein Nebengebäude mit Büro erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie zusätzlich. Die Außenanlagen des Landhauses sind äußerst ansprechend gestaltet. Eine exklusive hochwertige schmiedeeiserne Zaunanlage sorgt für Sicherheit und Privatsphäre. Ein Geräteraum/Werkstatt bietet ausreichend Platz zur Unterbringung von Gartengeräten und -möbeln. Darüber hinaus steht den Bewohnern eine zusätzliche Weidefläche zur Verfügung. Diese befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks (außerhalb der Einzäunung) und hat eine Größe von ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Die Lage der Immobilie ist ruhig und dennoch gut angebunden. Die umliegende Natur bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten im Grünen. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in der Nähe und bequem zu erreichen. Dieses luxuriöse Landhaus bietet alle Vorteile eines modernen und gepflegten Wohnens auf dem Land. Die hochwertige Ausstattung, die großzügigen Räume und die idyllische Umgebung machen dieses Anwesen zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Tout sur l'emplacement

In Haarenstroth, einem Ortsteil von Bad Zwischenahn, erleben Sie eine malerische und ruhige Umgebung, die von idyllischen Landschaften geprägt ist. Die Lage ist umgeben von weitläufigen Feldern, grünen Wiesen und kleinen Wäldern, die sich perfekt für Spaziergänge oder Fahrradtouren eignen. Die typisch norddeutsche Architektur mit reetgedeckten Häusern verleiht dem Ort seinen charmanten und traditionellen Charakter. 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. Bad Zwischenahn ist ca. 5km entfernt und bietet eine breite Palette an Gesundheitsdiensten, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Zudem gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein reichhaltiges kulturelles Angebot. Haarenstroth ist verkehrstechnisch gut angebunden, auch wenn es eher ländlich gelegen ist. Die wichtigste Verkehrsader ist die Autobahn A28, die relativ nah verläuft (ca. 1,5km entfernt) und eine schnelle Anbindung in Richtung Oldenburg (ca. 10km) und Bremen (ca. 60km) bietet. Von dort aus können Sie auch problemlos weiter in andere Städte reisen. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse sind vorhanden, wobei das Busnetz weniger dicht ist als in städtischen Gebieten. Die Buslinien verbinden Haarenstroth mit den umliegenden Ortschaften und dem Zentrum von Bad Zwischenahn. Der Bahnhof Bad Zwischenahn ermöglicht außerdem Zugverbindungen zu anderen Städten in Deutschland. Für viele Bewohner ist jedoch das Auto das bevorzugte Fortbewegungsmittel, da es Flexibilität und Unabhängigkeit bietet. Die Straßen sind gut ausgebaut und machen das Reisen mit dem eigenen Fahrzeug angenehm.

CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2028. Endenergiebedarf beträgt 156.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.



CODE DU BIEN: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)