

Bad Zwischenahn – Ofen

# Gemütliches Einfamilienhaus in Ofen mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 24026071



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

???? ??????: 359.000 EUR • ??????????: ca. 163,06 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 524 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24026071	????? ???????	359.000 EUR
????????????	ca. 163,06 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	??????????	?????????
???????????????? ???	4	????????????????	????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 97 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1973	??????	????????, WC
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????	????????	?????????????, ??????

???????? ??????????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	318.80 kWh/m²a
???????????????	30.01.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	??????	???????????????	

??????? ???????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?? ????????





??????? ???????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?? ????????



???????? ??????????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?? ?????????





??????? ????????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?? ????????





??????? ???????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?? ????????



???????? ??????????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?? ??????????



??????? ???????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?? ????????





??????? ???????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?? ????????





??????? ???????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?? ????????



??????? ????????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?? ????????



???????? ??????????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?? ?????????



??????? ???????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 mit großzügiger Wohn- und Nutzfläche sowie einer attraktiven Grundstücksfläche. Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend und bietet viel Potenzial für eine moderne Neugestaltung. Die Wohnfläche beträgt ca. 163,06 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 6 Zimmer. Hierzu gehören 4 gemütliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Zudem verfügt das Haus über 2 Badezimmer. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Die Nutzfläche beläuft sich auf 97,55 m<sup>2</sup> und enthält eine weitere Ausbaureserve im Dachgeschoss, die zusätzliche Wohnfläche schaffen könnte. Dies eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung des vorhandenen Raums. Das Grundstück umfasst ca. 524 m<sup>2</sup> und bietet genügend Freiraum. Die Außenanlage kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden und lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Garagenstellplatz sowie ein Carport zur Verfügung, die bequem Platz für zwei Autos bieten. Somit sind Ihre Fahrzeuge sicher und wettergeschützt untergebracht. Das Haus ist sanierungsbedürftig, was jedoch eine hervorragende Gelegenheit darstellt, die Immobilie nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu renovieren und zu modernisieren. Die Kernsubstanz der Immobilie ist sehr gut. Mit etwas Liebe zum Detail und handwerklichem Geschick lässt sich hier ein traumhaftes Zuhause schaffen. Dieses Einfamilienhaus bietet eine ideale Grundlage für Familien oder Paare, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten und bereit sind, in die Sanierung zu investieren. Nutzen Sie die Chance, dieses Potenzial zu entdecken und Ihr individuelles Traumhaus zu gestalten.



??????? ???????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Ortschaft Ofen, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Bad Zwischenahn. Diese ruhige Wohngegend ist besonders attraktiv durch ihre naturnahe Umgebung und die Nähe zur Stadt Oldenburg. Die Region zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, die sowohl Familien als auch Berufspendlern entgegenkommt. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Einzelhandelsgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Für Familien mit Kindern sind mehrere Kindergärten und Schulen gut erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesichert durch eine gute Anbindung an Ärzte und Apotheken sowie das nahegelegene Krankenhaus in Oldenburg. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Autobahn A28 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte. Der Bahnhof in Wechloy bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen, die das Pendeln erleichtern. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar, mit mehreren Buslinien, die durch die Ortschaft und in die umliegenden Gebiete führen. Diese hervorragende Erreichbarkeit macht die Immobilie sowohl für Berufspendler als auch für Personen, die eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz schätzen, äußerst attraktiv. Die Lage der Immobilie in Ofen kombiniert somit ruhiges Wohnen in einer naturnahen Umgebung mit der praktischen Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen, was sie zu einem idealen Wohnort für Familien und Paare macht.

??????? ???????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 318.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24026071 - 26160 Bad Zwischenahn – Ofen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)