

Bad Zwischenahn

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

Número da propriedade: 24026031



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

PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • QUARTOS: 2 • ÁREA DO TERRENO: 1.002 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Numa vista geral

Número da propriedade	24026031	Preço de compra	199.000 EUR
Forma do telhado	Telhado de sela	Escritório / Prática profissional	Escritório
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2024	Móveis	Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	21.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.09.2031	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

Número da propriedade: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## O imóvel



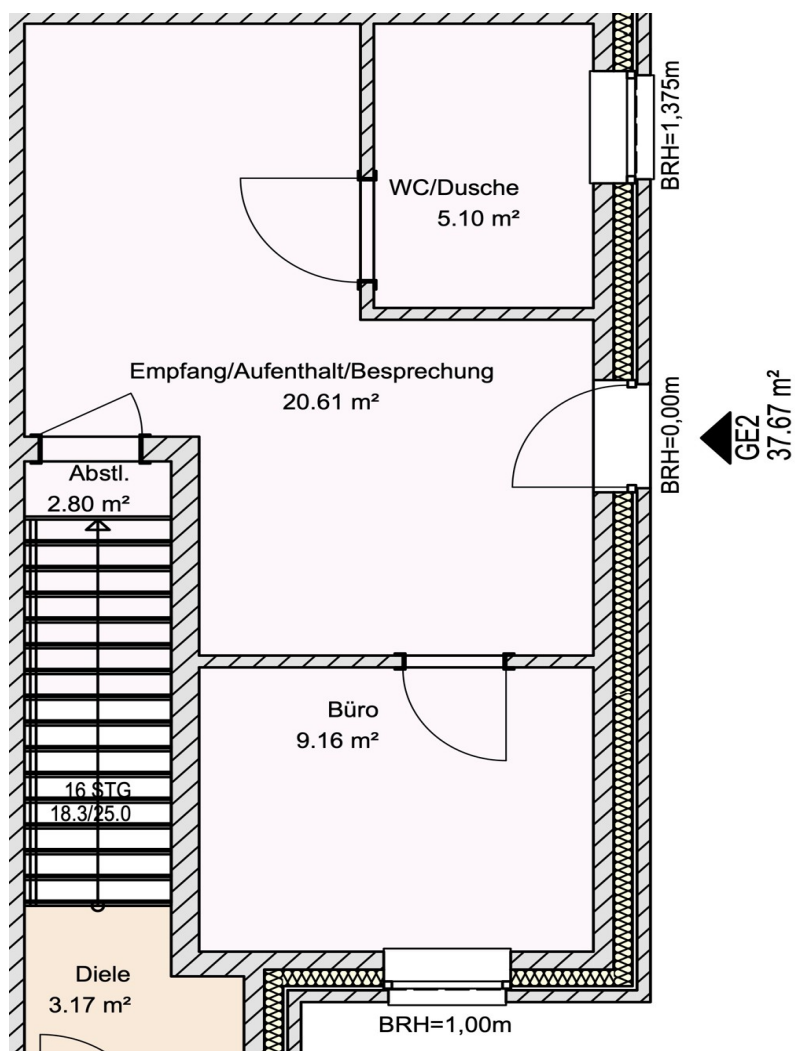
Número da propriedade: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## O imóvel



Número da propriedade: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24026031 - 26160 Bad Zwischenahn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)