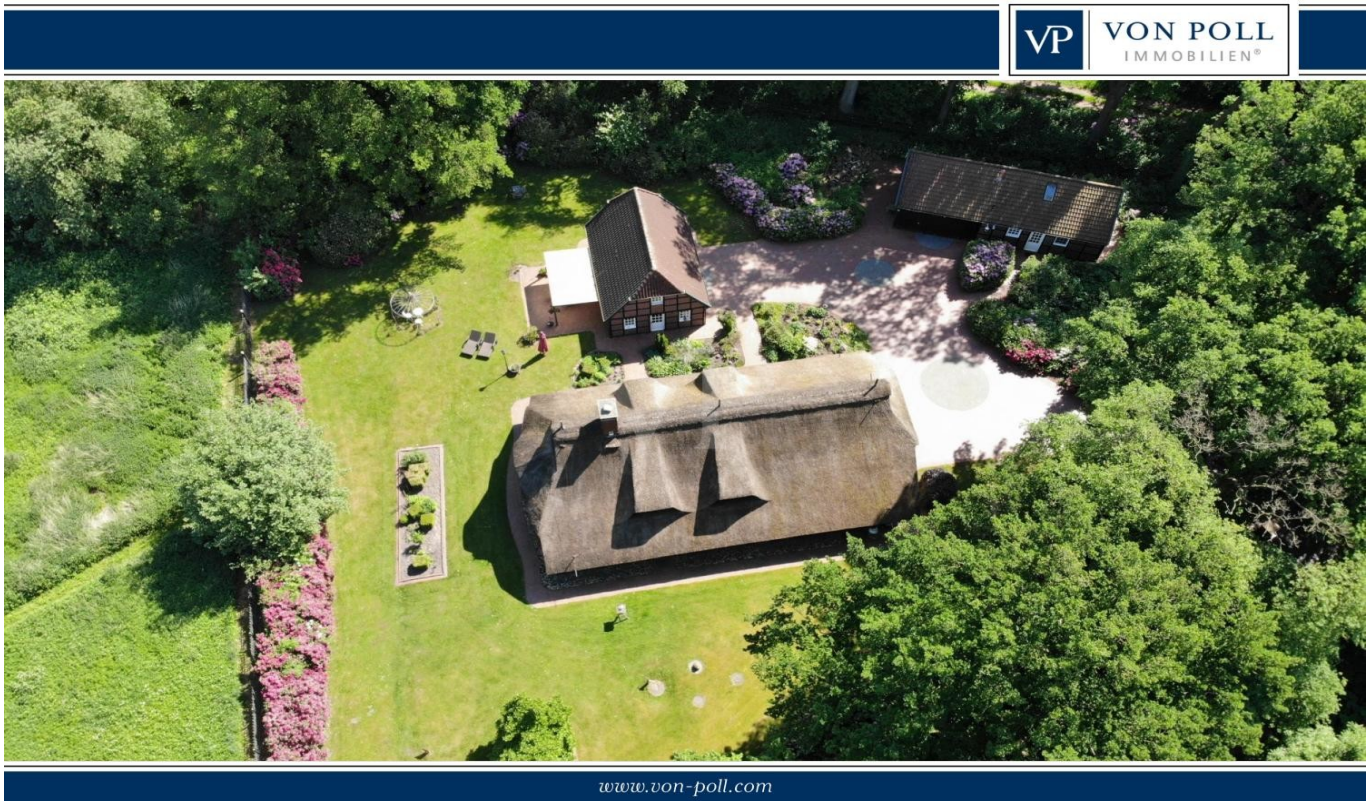
Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Luxuriöses Reetdachanwesen mit großzügigen Grundstück in idyllischer Lage

Número da propriedade: 23026052n



PREÇO DE COMPRA: 2.200.000 EUR • **ÁREA:** ca. 287,98 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 8.100 m²

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Numa vista geral

Número da propriedade	23026052n
Área	ca. 287,98 m²
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	2.200.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Madeira
Área útil	ca. 133 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	03.10.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	156.00 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

O imóvel

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

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein großzügiges und gepflegtes Landhaus mit einer Wohnfläche von ca. 287,98 m² auf einem Grundstück von ca. 8.100 m². 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 Massivholztreppe 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 m2.

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.

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2028.
Endenergiebedarf beträgt 156.00 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 23026052n - 26160 Bad Zwischenahn – Haarenstroth

Pessoa de contacto

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

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com