



# Exposé

Apartes Zweifamilienhaus in Bad  
Zwischenahn in ruhiger Lage!





## seitliche Ansicht



## Eckdaten

Baujahr:	ca. 1989
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	gepflegt
Derzeitige Nutzung:	frei
letzte Modernisierung:	2005
Wohnfläche:	ca. 207 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1.025 m <sup>2</sup>
Möblierung:	keine
Garten:	eigener Garten



Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	bedarfsorientiert
Ausstellungsdatum:	19.11.2020
Baujahr lt. Energieausweis:	1989
Endenergiebedarf:	126,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse:	D
Heizung:	Etagenheizung
Hauptenergieträger:	Gas
Fußbodenbelag:	Fliesen
<b>Kaufpreis:</b>	<b>0,00 auf Anfrage</b>
Käuferprovision:	5,80 EUR



## Aufgang zur Oberwohnung





# Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Haus, dass in der Bauweise, der Größe und der Lage eine Besonderheit darstellt und sich von typischen Zweifamilienhäusern unterscheidet? Dann nehmen Sie sich bitte die Zeit, das Exposé durchzulesen! Dieses geräumige Zweifamilienhaus in Massivbauweise wurde 1989 auf einem 1025 m<sup>2</sup> großen Grundstück gebaut. Die Eigentümer hat sich mit der Planung Zeit gelassen und somit wurde das Haus ihren Vorstellungen entsprechend, von einem Architekten entworfen. Wert gelegt wurde auf einen Baustil im Landhauscharakter. Das spiegelt sich schon außen wieder in der Fachwerkfront des Hauses und denen zum Teil bodentiefen Sprossenfenstern. Das Zweifamilienhaus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Der Wohnbereich im Erdgeschoss teilt sich auf einen großen Dielenbereich, Wohn- Esszimmer, Schlafzimmer, Bürozimmer, Gästezimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Gäste- WC und Hauswirtschaftsraum. Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, veröffentliche ich keine Bilder im Exposé. Gerne sende ich Ihnen Bilder der Erdgeschosswohnung gesondert zu.

Über eine bequem begehbare Außentreppe gelangen auf der Rückseite des Hauses in die Dachgeschosswohnung. Vom Windfang aus erreichen Sie den Flurbereich, von dort sind alle Zimmer begehbar. Sie verfügen dort über drei Zimmer, ein Badezimmer, ein Bürozimmer und einer Küche mit angrenzendem Abstellraum. Ein Carport und mehrere Stellplätze runden das Angebot ab. Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet, die obere Wohnung ist frei.



## Oberwohnung Badezimmer

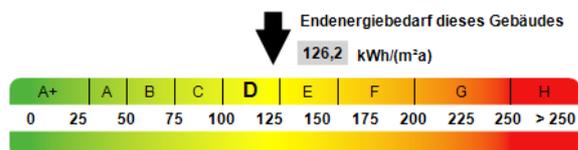


## Ausstattung

Wert gelegt wurde auf große Fensterflächen oder auf Fenster, die geschickt platziert wurden, zum Teil auch mittels Übereck- Verglasung. Die markanten Sprossenfenster verleihen dem Haus ein besonderes Ambiente. Der Wohnbereich bietet mittels bodentiefer Fenster den Blick auf die in Südlage gelegene Terrasse. Die Bodenbereiche im Erd- und Dachgeschoss sind gefliest. Das Erdgeschoss wurde barrierefrei gebaut mit ca. 1 m breiten Türen und einem geräumigen Badezimmer. Die Deckenhöhe beträgt 2.80 m. Es besteht die Möglichkeit, eine Fußbodenheizung einzubauen, ohne die eigentliche Raumhöhe zu beeinträchtigen. Alle Wände im Haus sind verputzt worden, sichtbares Mauerwerk im Erdgeschoss unterstreicht den Landhauscharme. Die Badezimmer sind ausgestattet mit Tageslichtfenstern. Um in beiden Ebenen die Nutzung und den Betrieb einer Einzelfeuerstätte wie Kaminofen, Kachelofen oder auch offenem Kamin zu ermöglichen, wurden beim Bau des Zweifamilienhauses direkt dementsprechende Schornsteine mit eingeplant. Das Fundament und die



Decke sind aus Beton, jedoch wurde bauseits ein Ausschnitt mit Holz ausgefüllt, damit im Haus evtl. ein Treppenhaus eingebaut werden kann, um es als Einfamilienhaus zu nutzen. Jede Wohneinheit hat seinen eigenen Heizkreislauf. Mehrere Parkplätze und ein Carport bieten Platz für PKW. Das Grundstück ist eingefaßt mit Hecken und Ziersträuchern.





## Badezimmeransicht Oberwohnung



## Lage

Das Zweifamilienhaus liegt in ruhiger Lage im Stadtteil Aschhauserfeld in einer 30iger Zone. Hier profitieren Sie vom Wohnen in einem Stadtteil der Gemeinde Bad Zwischenahn, sind jedoch etwas entfernt von den touristischen Ausflugszielen und dementsprechenden Einrichtungen der Stadt. Bad Zwischenahn liegt im Südosten des Landkreises Ammerland und bietet eine gute Infrastruktur. Ärzte, Apotheken, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Geprägt wird der Kurort durch das Zwischenahner Meer, dem Kurpark und den "Park der Gärten". Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten. Inmitten der Ammerländer Parklandschaft stehen ca. 380 Kilometer mit gut ausgebauten Wander- und Radwegen zur Verfügung. Die Wege sind gut ausgeschildert und führen entlang am Zwischenahner Meer, durch das Moor, vorbei an Baumschulen und Privatgärten. Zahlreiche Veranstaltungen bieten einen kulturellen Freizeitwert. Unterschiedliche Sportarten wie z.B. segeln, schwimmen und golfen lassen sich ausüben, ebenso gibt es auch Angebote von Vereinen, die genutzt werden können. Der Bahnhof Bad Zwischenahn liegt an der Bahnstrecke Oldenburg- Leer, Sie erreichen von dort Oldenburg, Bremen, Hannover, Magdeburg, Halle und Leipzig. Regional Express Züge fahren bis nach Norddeich Mole. Eine weitere gute Verkehrsanbindung mittels Buslinien ist vorhanden um Westerstede, Rostrup, Oldenburg, Rastede, Wiefelstede, Edeweicht und Petersfehn zu erreichen. Entfernungen zum: Bahnhof ca. 4,5km, Kurpark ca. 3,8 km, nächster Discounter ca. 3 km, Golfplatz ca. 5,6 km, Park der Gärten ca. 6,5 km,



Kindergarten ca. 600 m, Grundschule ca. 700 m. Entfernungen zu folgenden Städten: Oldenburg ca. 15 km, Wilhelmshaven ca. 56 km, Rastede ca. 16 km, Bremen ca. 63 km, Dangast ca. 35 km, Hooksiel ca. 60 km. Eine gute Verkehrsanbindung bieten die Autobahnen A28 und A29.

## Sonstiges

Bitte vereinbaren Sie einen Termin zur Besichtigung dieser attraktiven Immobilie. Gerne dürfen Sie sich mit der Lage des Hauses vertraut machen. Bitte betreten Sie dennoch nicht ohne mich das Grundstück und respektieren Sie die Privatsphäre der Mieter. Insbesondere möchte ich Sie bitten, nicht bei den Mietern oder auch den Nachbarn zu klingeln. Derzeit sind Besichtigungen nur mit einem Mund- Nasen- Schutz möglich. Der Verkaufspreis der Immobilie wird im Exposé nicht veröffentlicht, bitte um schriftliche Anfrage unter Bekanntgabe Ihrer kompletten Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer und Email). Vielen Dank für Ihr Verständnis.



Küchenbereich Oberwohnung



Zimmeransicht Oberwohnung



Zimmeransicht Oberwohnung



Dielenbereich Oberwohnung



Zimmeransicht Oberwohnung



Zimmeransicht Oberwohnung



## Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu



Obergeschoss - nicht maßstabsgetreu





### Allgemeine Geschäftsbedingungen

Anja Rindfleisch Immobilien ist hinsichtlich des Objektes auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Behörden angewiesen. Bei aller Sorgfalt kann für die Richtigkeit und die Vollständigkeit der Angaben keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann Anja Rindfleisch Immobilien für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Anja Rindfleisch Immobilien nimmt keinerlei Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Interessenten und Verkäufer dienen.

Empfänger des Angebotes behandeln alle Mitteilungen und Angebote bezüglich des Objektes vertraulich. Der Empfänger verpflichtet sich zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert, wenn durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit dem von Anja Rindfleisch Immobilien nachgewiesenen Anbieter kommt.

Für die Vermittlung und den Nachweis einer Immobilie zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten, einen Verwandten eine Provision in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (z.B. gewerbliche Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an Anja Rindfleisch Immobilien. Das gilt ebenso für einen mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Dritten, der von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Kaufvertrages Gebrauch macht. Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn ein Vertragsteil von dem vermittelnden Kaufvertrag aufgrund eines gesetzlichen Rechts zurücktritt, kündigt oder das vereinbarte Entgelt nach Kaufvertragsabschluss mindert.

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandvereinbarung zulässig ist, gilt Wilhelmshaven als Gerichtsstand vereinbart.