

Exposé

Bungalow in Bad Zwischenahn

Von Privat - Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-331752

Bungalow

Verkauf: **839.000 €**

26160 Bad Zwischenahn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	984,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	300,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der großzügige Walmdach-Bungalow wurde 1974 in solider Bauweise auf einem ca. 970m² großem, sonnigen Grundstück erbaut, 2016 umfangreich renoviert, erhielt zuletzt 2021 eine neue Gas-Brennwerttherme und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Mit seinem durchdachten Grundriss ermöglicht er großzügiges ebenerdiges Wohnen, Wohnen mit der Familie oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Betreten wird der Bungalow über einen Windfang mit Garderobe und Gäste-WC. Die angrenzende Diele mit Treppenaufgang führt in die Wohnräume und das ebenerdige Schlafzimmer mit Bad en-suite.

In den nach Osten ausgerichteten Wintergarten gelangt man durch ein vielfältig nutzbares Zimmer oder über einen weiteren Raum mit separatem Eingang, so dass sich hier z. B. auch ein abgetrennter Büro- oder Gästebereich verwirklichen lassen könnte.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist der 55 m² große Wohn- und Essbereich mit kleiner Bibliothek, Sitzbank und gemauertem Kamin und angrenzender offener Küche. Die Einbauküche mit matt lackierten Fronten, Markengeräten, Kochinsel und Sitztheke bietet viel Komfort und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Hier schließt sich auch der praktische Bereich des Hauses an, mit Hauswirtschafts- und Vorratsraum, Heizungsraum und Durchgang in die Doppelgarage.

Insgesamt ist das ganze Erdgeschoss dank großer Fensterflächen und durchdachter Lichtachsen sehr hell und einladend, bietet gleichzeitig aber auch viel Privatsphäre.

Der pflegeleicht angelegte Garten ist komplett eingezäunt, größtenteils durch Klinkergartenmauer und Holzschutz und nur über den Wohnbereich, den Wintergarten oder die Gartentür zu erreichen. Sowohl der geschützte Atriumgarten in Südwestausrichtung mit teilweise überdachtem Terrassenbereich und Außenkamin als auch der weitere komplett eingegrünte Gartenbereich sind ruhiger Rückzugsort und bieten vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen, Spielen und Gärtnern. Die Gartengeräte finden Platz im Gartenhaus.

Im Obergeschoss befinden sich neben dem Badezimmer ein Flur und vier Räume: Ein großes Gästezimmer, ein Büro sowie das durch eine Ankleide erreichbare ehemalige Hauptschlafzimmer mit offener Balkenlage. Auch dieser Bereich ist durch 3 Gauben- und diverse Velux-Fenster sehr hell und verfügt über viele Einbauschränke. Der zusätzliche Dachbodenbereich ist über eine Einschubtreppe im Flur zu erreichen.

Zusätzlich befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang im vorderen Bereich, die auch über die Garage zu erreichen ist. Der Flur im Erdgeschoss ist groß genug für einen Garderobenschrank und den Treppenaufgang, welcher auf eine Galerie und in das Wohn- / Schlafzimmer führt. Ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss und eine Küche mit EBK und Sitzecke runden das Raumangebot optimal ab und garantieren eine gute Vermietbarkeit. Abstellfläche ist zusätzlich im Spitzboden vorhanden. Alternativ kann der Einliegerwohnung auch als eigenständiger Arbeitsbereich, als Gästebereich oder als Generationen-Wohnen genutzt werden oder aber auch der Hauptwohnung angeschlossen werden.

Ausstattung

- Wohn-/Essbereich 3 fach-verglaste Eckfenster mit Außenraffrollos und Solarlux-Glasschiebefront mit Vertikalmarkise, Doppelflügel-Sprossen-Tür zur Diele; gemauerter, offener Kamin mit Zulassung, Heizkörper und Konvektorschacht, Zugang Atriumgarten
- Kuhlmann EBK mit Gaggenau Einbaugeräten, Gutmann Induktionsfeld und Dunstabzugshaube, Liebherr Kühl-/Gefrierkombi mit Weintemperierung, diverse Auszüge; Konvektorschacht und Sockelheizung, Zugang überdachte Terrasse
- Schlafzimmer mit Teppichboden und Einbauschränk
- EG Bad mit Doppelwaschtisch, Ober- und Unterschrank, Dusche, Badewanne und WC, gefliest, Fußbodenerwärmung und Handtuchheizkörper (Villeroy & Boch, Reusch,
- OG Bad mit Waschtisch, Spiegel und Unterschrank, Dusche, Badewanne und WC, gefliest

- Außenliegendes Gäste-WC, Waschtisch und Unterschrank Villeroy & Boch, beleuchteter Zierrath-Spiegel
- Bad EG und Wintergarten gefliest mit Fußbodenerwärmung und zusätzlichen Heizkörpern,
- Wirtschaftsräume mit Einbauschränken, Spüle, WM/T-Anschlüssen, Hausanschlüssen, Zugang überdachte Terrasse
- Bodenbeläge EG überwiegend Vinyl in Holzoptik, OG Auslegeware, ELW Vinyl und Fliesen
- Fenster je nach Lage mit (elektr.) Rollläden, Plissees, Licht-/Sicht-/Insektenschutz, 2-fach und 3-fach Verglasung
- Massivholz-Eingangstür mit Beleuchtung
- Gegensprechanlagen mit Türöffnung
- Schließanlage Haus- und Nebentüren, ELW, Gartentor
- Doppelgarage mit Zugang zu Haupt- und Einliegerwohnung, elektr. Hörmann-Sektionaltor
- Weishaupt Gas-Brennwerttherme WTC-GB 25-B aus 11/2020
(Energieverbrauch E 146kWh/(m²a) in Bearbeitung)
- Zirkulationsleitung
- Wintergarten mit Zugang zum Garten in Ost-/Südausrichtung
- Zuwegung, Terrassen und Wege mit Klinker-/Granitpflasterung
- überdachte Terrasse mit Glasdach, Außenkamin und Infrarotstrahler
- verschiedene Sitzmöglichkeiten im Freien, überdachte Grillecke
- Gartenhaus im Schwedenstil
- Klinkergartenmauern, Holzschutzzäune, Gartentor
- Gartenteich mit Betonwanne, Graniteinfassung und Brunnen
- 3 Außenwasseranschlüsse
- LED Außenbeleuchtung, Bewegungssensoren, Panikschaltung
- Sat-Anlage
- VDSL 100 Anschluss, Glasfaser in Vorbereitung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf behalten wir uns vor.

Gerne übersenden wir Ihnen das Exposé per Mail, hierzu teilen Sie uns bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten mit.

Lage

Die Lage in einer Sackgasse ist absolut ruhig und dennoch zentral. Das Kur- und Ortszentrum mit Flaniermeile, Zwischenahner Meer, Fähranleger und Bahnhof sind in fußläufiger Entfernung. Hinter dem Grundstück verläuft ein Geh- und Radweg mit Anschluss an die Fahrradstraße nach Oldenburg und das sehr gut ausgebaute Radwegenetz im Ammerland. Auch mit dem Pkw ist das Zentrum schnell zu erreichen und sowohl die

Autobahn als auch die Innenstadt von Oldenburg (über Wehnen und Wechloy) sind nicht weit entfernt.

Sämtliche Infrastruktur wie Nahversorgung, verschiedene Ärzte, Kirchen, Gemeindeeinrichtungen, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, verschiedenen Yachthäfen, der Golfplatz, der Segelflughafen und auch das Spielcasino sind gut zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Wintergarten



Diele mit Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnen



Essen und Wohnen

Exposé - Galerie



Küche



Kochen

Exposé - Galerie



Bad EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Gästezimmer OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Atriumgarten



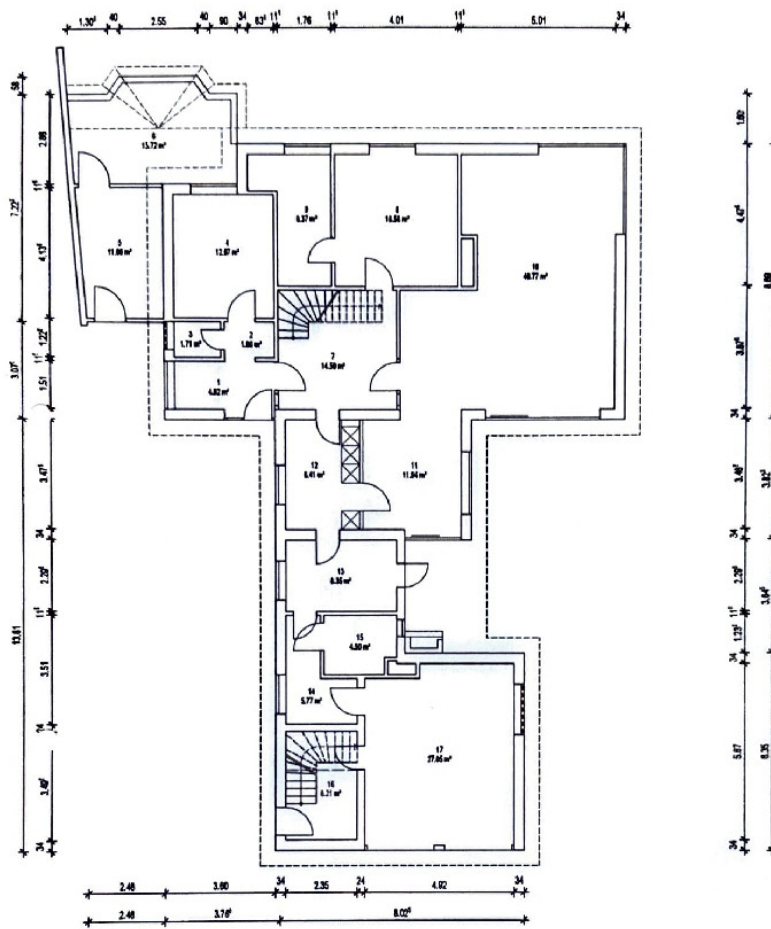
Blick in den Garten

Exposé - Galerie

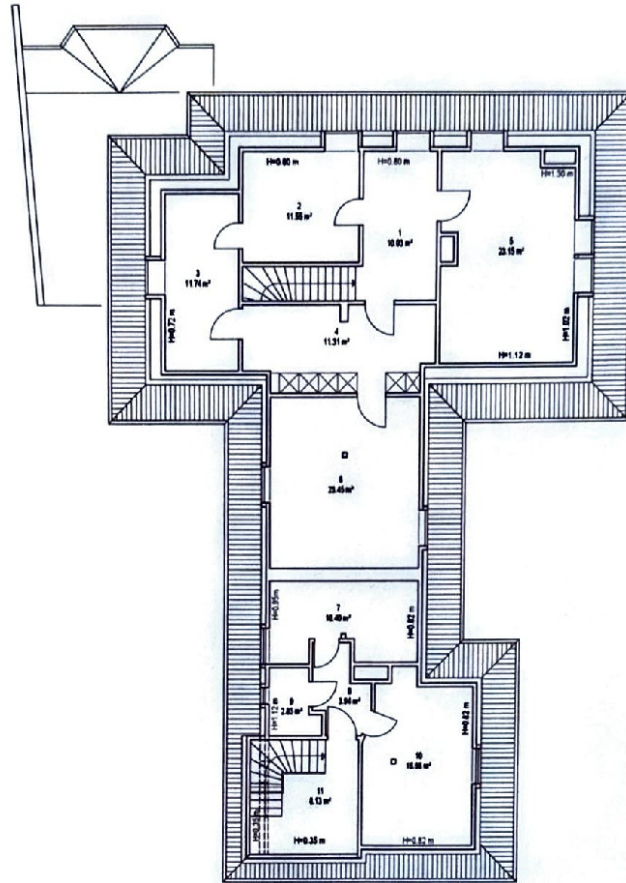


überdachte Terrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnfläche

Wohnflächenberechnung

Raum	Funktion	Grundfläche m ²
Erdgeschoss		
1	Flur	4,92
2	Garderobe	1,86
3	Gäste-WC	1,71
4	Gäste	12,67
5	Arbeiten	11,06
6	Wintergarten	15,72
7	Diele	14,59
8	Schlafen	16,58
9	Bad	8,37
10	Wohnen/Essen	46,77
11	Kochen	6,41
12	Küche	11,94
13	HWR/Waschen	8,35
		160,95
14	HWR/Vorrat	5,77
15	Technik	4,5
17	Doppelgarage	27,05
		37,32
16	Flur ELW	8,21
Obergeschoss		
1	Flur	10,03
2	Bad	11,55
3	Büro	11,74
4	Ankleide	11,64
5	Gäste	23,15
6	Schlafen	23,47
		91,58
Einliegerwohnung		
7	Kochen/Essen	10,4
8	Flur	3,94
9	Bad	2,83
10	Wohnen/Schlafen	16,7
11	Galerie	8,13
16	Flur EG	8,21
		50,21
Insgesamt		
	Erdgeschoss	160,95
	Obergeschoss	91,58
	Einliegerwohnung	50,21
	Nutzfläche	37,32
		<hr/> <hr/> 340,06