

# Exposé

## Wohnung in Bad Zwischenahn

### Provisionsfrei: Barrierefreier Altersruhesitz in Bestlage von Bad Zwischenahn zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-419926

### Wohnung

Verkauf: **340.000 €**

26160 Bad Zwischenahn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,73 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	240 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privat-Angebot, keine Maklerkosten

Baujahr 1994, Klinkerbau

4 Geschosse

Wohnung im 1. OG

15 Wohneinheiten

3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, kleiner Balkon

TG- und Außenstellplatz

100,73 qm Wohnfläche

kein Sanierungsstau

Objekt leerstehend, Übernahme sofort möglich

Moderate Hausgeldkosten

Sehr zentrale Lage

Lebensmittel-Geschäft (Nahkauf/Rewe) im EG

Frisör und Öffentliche Versicherung im EG

Fußläufige Entfernung zum Zwischenahner Meer, zum Bahnhof mit IC-Anschluss, zu Ärzten, zu Fachgeschäften und Geschäften des täglichen Bedarfs.

Aufzug vom Keller in jede Etage

1 Tiefgaragenstellplatz

1 eigener abschließbarer Außenstellplatz

1 Kellerraum von uns angemietet (15,34 €/Monat.)

Fahrradabstellraum

Barrierefreier Zugang zur Wohnung

Energiepass liegt vor (99 kWh/(m²a))

Warmwasser: Durchlauferhitzer

## Ausstattung

Hausmeister-Service

Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner

separate Zähler für Gas, Strom und Wasser

Einbauküche gehört zur Ausstattung

Warmwasser über Durchlauferhitzer

Bad mit barrierefreier Dusche, wandhängender Toilette, WM-Anschluss und Fenster

Bodenbeläge: Edel-Vinyl in der Wohnung,

in Küche und Bad weiße Wand- und Bodenfliesen.

Der Hauseingang ist ständig verschlossen.

Die Wohn-Etagen sind zusätzlich mit einer ständig verschlossenen Korridor-Tür gesichert.

2025 neue 3-fach verglaste Fenster, mit elektrisch fernbedienbaren Rollläden und Fliegenschutz im Schlafzimmer, Büro, Bad und Küche.

Im Wohnzimmer 3-Fachverglasung mit Lärmschutz, Sonnenschutz und Wärmeschutz

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Moderate Hausgeldkosten 2025: 223 € für ETW inkl. Heizkosten und 17,00 € für TG/Monat.

Instandhalt. Rücklagen 2025: 20,45 € für ETW und 2,31 € für TG/Monat.

Verwaltung: Brand Immobilien, Sitz des Unternehmens ist Bad Zwischenahn.

Aus Altersgründen verkaufen wir schweren Herzens unsere ursprünglich als Ruhesitz geplante Wohnung, die wir vor ca. 20 Jahren erworben haben. Zum Zeitpunkt unseres geplanten Einzugs bestand ein langjähriges Mietverhältnis, sodass wir uns in der unmittelbaren Nachbarschaft eine weitere Wohnung kauften. Die langjährige Mieterin musste leider aus gesundheitlichen Gründen in ein Seniorenstift umsiedeln. Wir bieten deshalb unsere barrierefreie Wohnung provisionsfrei unter Berücksichtigung der umfangreichen Sonderausstattung und optimalen Lage zu einem günstigen Preis an

1 TG-Stellplatz kann erworben werden für 20.000 € VHB

1 Außenstellplatz (abschließbar) gehört zum Lieferumfang

Kabel-TV auf Wunsch, aber nicht mehr zentral über die Hausverwaltung

In unmittelbarer Nähe befinden sich professionelle Pflegeeinrichtungen (Louisenhof - betreutes Wohnen - und ein Altenpflegeheim) mit Pflegeangeboten in der eigenen Wohnung.

Finanzierungsnachweis ist erforderlich.

Bei ernsthaftem Kaufinteresse stehen weitere Unterlagen (Teilungserklärung, ETV-Protokolle, Hausgeld-Abrechnungen, Unterlagen für Bankfinanzierung etc.) zur Verfügung.

Der Käufer hat das Recht, den Notar seiner Wahl mit der Beurkundung zu beauftragen.

## Lage

Unschlagbare Lage für Senioren, Familien, Pendler und Investoren. Die Infrastruktur könnte kaum besser sein. Sie leben absolut zentral und genießen maximale Unabhängigkeit. Der Bahnhof, die Pflege-Einrichtungen und ein Ärztehaus liegen in unmittelbarer Nähe.

Bad Zwischenahn (ca. 30.000 Einwohner) ist ein bekannter Kurort im Ammerland.

Highlights der Region sind das Zwischenahner Meer mit seiner "Weißen Flotte", dem Park der Gärten, dem 18-Loch-Golfplatz, den gepflegten Parks, Reha-Einrichtungen sowie seinen umfangreichen Wanderwegen. Ein idealer Wohnort für Jung und Alt. Der Ort verfügt über viele Geschäfte, Hotels, Cafés, Ärzte, hat eine ideale Infrastruktur. Alle Wege des täglichen Lebens sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Bad Zwischenahn verfügt über einen eigenen Bahnhof mit IC-Anschluss und Busbahnhof. Westerstede ist die Kreisstadt (10 km) mit einer sehr guten großen Klink und Fachärzten. Größere Städte in der Nähe sind Oldenburg in 18 km Entfernung mit 170.000 Einwohner, sowie Bremen 70 km Entfernung mit seinem Flughafen und 650.000 Einwohnern. Zudem sind die Nordsee und die ostfriesischen Inseln nicht weit entfernt und bieten interessante Ausflugsziele.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Haus von vorne

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Lift



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Verschloss.Eingang zur Etagenw



Flur Etagenwohnungen

# Exposé - Galerie



Ausblick vom Wohnzimmer 1



Ausblick vom Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer = WZ 1



WZ 2

# Exposé - Galerie



Diele mit WZ und Küche



Büro mit Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon mit gelbem Sonnenschirm



Schlafzimmer = SZ

# Exposé - Galerie



Abstellraum in der Wohnung



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 3 mit WM-Anschluss

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Küche 3



Diele m.Eingang, Bad v. WZ aus

# Exposé - Galerie



Diele mit Bad, SZ und Büro



Diele m.Eingang, SZ, Abstellr.

# Exposé - Galerie



Diele m.Büro, WZ, Kü, Abstellr



Diele vom Bad aus

# Exposé - Galerie



Diele von Küche aus



TG-Zufahrt

# Exposé - Galerie



TG-Stellplatz



Außenstellplatz

# Exposé - Galerie



Von Peterstr. zum Außenstellpl



Kellerraum 1

# Exposé - Galerie



Kellerraum 2



Fahrradraum

# Exposé - Galerie



Schalter Rollläden+Fernbedien

# Exposé - Grundrisse



Grundriss