

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bad Zwischenahn

Helle 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon und Carport in ruhiger Toplage – provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-426677**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **239.000 €**

26160 Bad Zwischenahn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	68,31 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	180 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ruhig wohnen in Bestlage – helle 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Südbalkon, Carport und Dachboden in Bad Zwischenahn

Diese gepflegte 3 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss eines der beiden ruhigen Wohnhäuser mit jeweils zwei Parteien in einer der gefragtesten Wohnlagen von Bad Zwischenahn. Die Kombination aus ruhiger Sackgassenlage, kurzer Entfernung zum Ortszentrum und einer überschaubaren Eigentümergemeinschaft macht diese Immobilie besonders attraktiv – sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 68 m² und überzeugt durch eine praktische und gut durchdachte Raumaufteilung. Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit großer Schiebetür zum überdachten Südbalkon. Hier lässt sich der Blick ins Grüne genießen – ein idealer Ort zum Entspannen.

Neben dem Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Arbeits-, Gäste oder Kinderzimmer nutzen lässt.

Ergänzt wird die Wohnung durch eine Küche mit Einbauküche, eine Diele mit Garderobebereich sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und zwei Waschbecken.

Besonders praktisch sind die zusätzlichen Nebenräume innerhalb der Wohnung: ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum sowie ein separater Heizungsraum bieten wertvollen Stauraum. Darüber hinaus gehört ein teilweise ausgebauter und gedämmter Dachboden mit Dachfenster zur Wohnung, der über eine ausziehbare Bodentreppe erreichbar ist.

Das Gebäude wurde 1988/89 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen, darunter der Einbau einer modernen Gas Brennwertheizung im Jahr 2023 sowie Renovierungsarbeiten in der Wohnung im Jahr 2019.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Carport mit eigenem Abstellraum und Stromanschluss. Das Hausgeld i.H.v. € 180/Monat beinhaltet alle laufenden Kosten inkl. Gartenpflege/Winterdienst (exkl. Energie Gas/Strom). Die Grundsteuer beträgt € 126/Jahr. Die Wohnung war über viele Jahre vermietet und ist ab sofort frei. Aufgrund der sehr guten Wohnlage und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Bad Zwischenahn bietet sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit.

Ausstattung

Ausstattung:

- Gas Brennwertheizung Vaillant (Einbau 2023, Garantie bis 10-2028)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer Stiebel Eltron (Einbau 2021)
- Hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Laminatboden in Wohnräumen, Vinylboden in der Küche
- Fliesen in Bad und Küche (im Bad deckenhoeh)
- Bad mit Dusche, WC, zwei Waschbecken und Außenfenster
- Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- separate Zähler für Gas, Strom und Wasser
- großzügige Elektroinstallation

Die Fotos wurden hinsichtlich des gezeigten Mobiliars z. T. mit KI-Tools bearbeitet.

Zur Wohnung gehört ein Carport mit eigenem Abstellraum und Stromanschluss

Gebäude und Bauweise:

- Massivbauweise mit Poroton-Mauerwerk
- Verblendfassade mit zusätzlicher Wärmedämmung
- Stahlbetondecken
- Pfettendach mit Wärmedämmung
- Dachpfannen mit Zinkrinnen
- Treppenhaus mit Marmorboden und hochwertigem Putz

Sanierungen und Modernisierungen (2019 - 2026):

Malerarbeiten, Bodenbeläge, Duschkabine, Dachfenster mit Sonnenschutz, WC

Durchlauferhitzer

Dachkehlen, Sanierung Carportdach und Entwässerung

Einbau Gas Brennwerttherme

Umfangreiche Außenmalerarbeiten

Sanierung Garten und Außenanlage

Sanierung Balkon

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Zwischenahn – in einem ruhigen Anliegerweg ohne Durchgangsverkehr (Sackgasse) und dennoch nur wenige Minuten vom Ortszentrum entfernt.

Alle wichtigen Einrichtungen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

In unmittelbarer Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte und Apotheken
- Kurpark und Kuranlagen direkt am Zwischenahner Meer
- Hallenwellenbad
- Restaurants und Cafés
- Bahnhof mit stündlichen IC-Verbindungen

Verkehrsanbindung:

- Bahnhof Bad Zwischenahn (IC-Anbindung u. a. nach Hannover, ca. 1,5–2 h und Hamburg, ca. 2 h)
- Autobahnen A28 und A29 in ca. 7 km Entfernung

Bad Zwischenahn – Lebensqualität im Ammerland

Bad Zwischenahn ist ein staatlich anerkanntes Moorheilbad und zählt zu den beliebtesten Wohn- und Erholungsorten in Niedersachsen.

Highlights der Region:

- das Zwischenahner Meer (526 ha, drittgrößtes Binnengewässer Niedersachsens)
- rund 380 km Rad und Wanderwege
- Schifffahrt mit der „Weißen Flotte“
- der bekannte Park der Gärten mit Veranstaltungen über das ganze Jahr
- zahlreiche Restaurants mit regionalen Spezialitäten wie Räucheraal und Ammerländer Schinken
- 18 Loch Golfplatz direkt am Zwischenahner Meer
- moderne Kur, Wellness und Rehaeinrichtungen
- nur etwa 70 km bis zur Nordsee

Die Kombination aus Natur, hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur macht Bad Zwischenahn sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	186,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Aussenansicht 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Essecke



Luftbild

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Bad

Exposé - Galerie



HW-Raum



Hausflur

Exposé - Galerie



Abstellraum



Carport

Exposé - Galerie



Dachboden

Exposé - Grundrisse



3D-Grundriss