

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bad Zwischenahn

### Meerwohnung Bad Zwischenahn



Objekt-Nr. **OM-451871**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **299.200 €**

26160 Bad Zwischenahn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	243 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Marken-Einbauküche mit E-Geräten und Frühstücksbereich, Vorratsraum

Badewanne

Terrasse und Garten Süd-West Ausrichtung

1 Keller und 1 eigener Stellplatz in der Tiefgarage

Fussböden im Eingangsbereich, Küche und Bad gefliest

Wohnzimmer mit Landhausdielen Eiche mit weißer Holz-Flügeltür mit Oberlicht, bodentiefe Doppel-Sprossentüren mit Sichtschutz

Schlafzimmer 1+2 und Gästezimmer mit Holzböden

Schlafzimmer 2 mit Holz-Doppel-Flügeltür u. Buntglas und Gartenblick

Doppelsprossen-Fenster, 2-fach Verglasung, Sichtschutz Fliegenschutz

Das Bad hat Fußbodenheizung

Der Zustand der Wohnung ist sehr gepflegt und wird zurzeit vom Eigentümer bewohnt.

Der Hauszugang teilt sich mit einer Wohnungspartei, barrierefrei.

Der Eigentümer hat u.a. das Bad erneuert, Teile der Markenküche ergänzt, Eichen-Holzdielen im Wohnzimmer verlegen lassen.

Der Garten und der Vorgarten wurden neu angelegt. Die Wohnung mit Garten wird tw möbliert übergeben.

Von der Verwaltung wurden regelmäßig Instandhaltungs- und 2024/2025 klimafreundliche Maßnahmen im Außenbereich mit Wasseranschluss durchgeführt.

Die gesamte Anlage wurde regelmäßig gepflegt.

Das Gebäude wurde 2025 von einem Energieberatungs-Ingenieurbüro inspiziert und für sehr solide befunden.

Es sind keine Sonderumlagen beschlossen worden.

## Ausstattung

Der Garten verfügt über einen Wasseranschluss, eingebaute Hochbeete, Pflanzkasten Apfelbäume, Beerenhecke, Kräuterecke, Pergola, Gartenbank und transportablen Kamino.

Der Vorgarten wurde aktuell neu angelegt und verfügt über einen Wasseranschluss.

Von der Verwaltung wurden regelmäßig Instandhaltungs- und klimafreundliche Maßnahmen im Außenbereich durchgeführt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Ufernähe der Wohnung zum Zwischenahner Meer und zum Naturschutzgebiet machen es möglich morgens schnell eine Runde auf dem Wasser zu verbringen oder durch den Wald einen Spaziergang zu machen.

Der Seerundwanderweg grenzt direkt ans Grundstück und lädt zum Spazieren, Rad fahren oder Nordic Walken ein.

Die Nähe zur Nordsee ermöglicht Tagesausflüge zu den ostfriesischen Inseln. Ab Bahnhof Bad Zwischenahn verkehren regelmäßig Züge Richtung Nordsee. Vom Bahnhof Rastede ist man schnell am Jadebusen und in Wilhelmshaven.

Mehr Fotos zum Objekt bei

Instagram @garten\_wohnung

## Lage

### Umgebung

Die Wohnung befindet sich fußläufig in Ufernähe am Zwischenahner Meer und Fähranleger. Das Zwischenahner Meer ist von der Wohnung in wenigen Metern zu Fuß zu erreichen.

Die Fähre verkehrt zwischen April und Oktober. Ein Golfplatz, Segelflugplatz, Park der Gärten sind per Rad oder zu Fuß zu erreichen.

Per PKW oder ÖPNV ist das nahe Oldenburg gut zu erreichen.

Der Ortskern Bad Zwischenahn ist ca 6,2 km entfernt und bietet Wellenbad mit Aussenbereich, Freibad, Ärzte, Restaurants und gute Einkaufsmöglichkeiten auch Sonntags. Der Park der Gärten ist ca 2,7 km entfernt, der Golfplatz ca 2,0 km.

### ÖPNV

Linie 396 Haltestelle Ri Bad Zwischenahn Bf ca 2 Minuten zu Fuß

Linie 350 Haltestellen Ri Oldenburg über Bf Bad Zwischenahn und Ri Westerstede, Haltestellen ca 12 Minuten zu Fuß

Linie 370 Haltestellen Ri Bad Zwischenahn und Bf Rastede, Haltestellen ca 12 Minuten zu Fuß

Sehr gute ärztliche Versorgung in den umliegenden Krankenhäusern Westerstede und Oldenburg

Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Umgebung

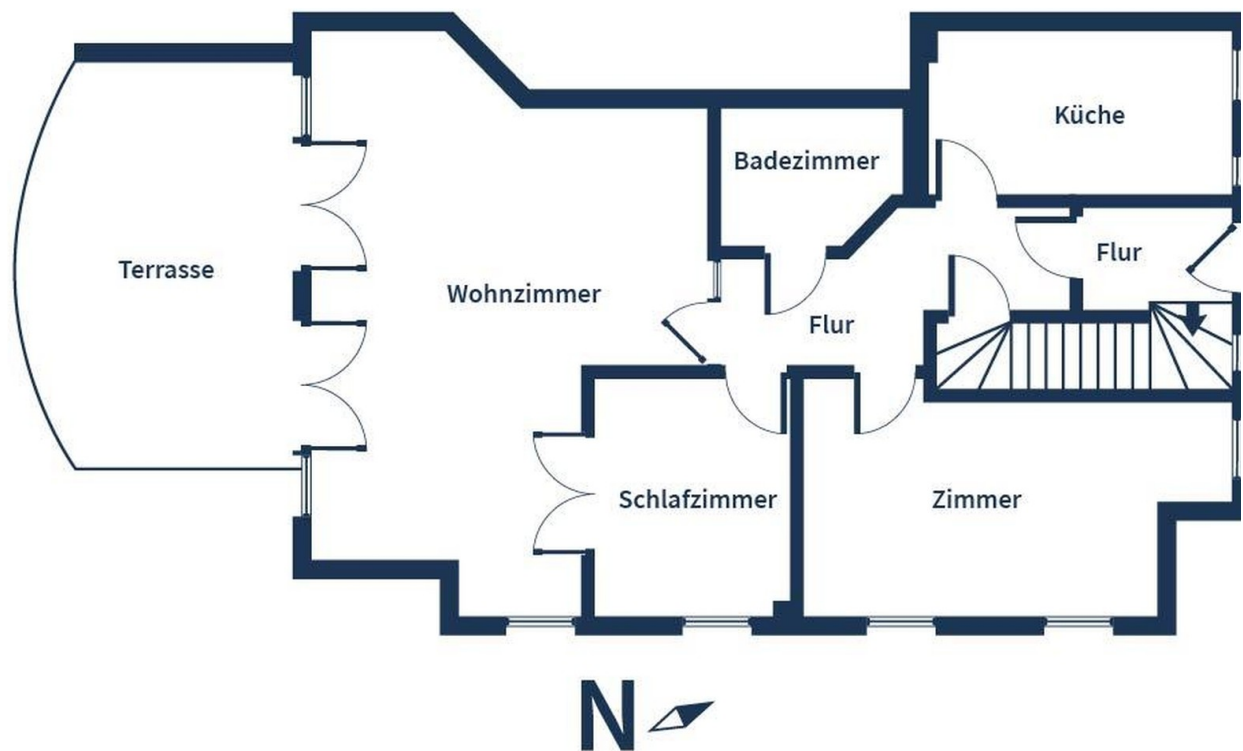
### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

