

Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

# Viel Raum für Familie und Praxis: Modernes Wohn- und Geschäftshaus

????????? ??????????: 25026046



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 131,66 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 700 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ??? ??????

|                    |                           |                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25026046                  | ???? ?????         | 599.000 EUR                                                                           |
| ????????           | ca. 131,66 m <sup>2</sup> | ????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????        | 01.02.2026                |                    |                                                                                       |
| ????????           | 6                         |                    |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 3                         |                    |                                                                                       |
| ????????           |                           | ???? ???????????   | 2025                                                                                  |
| ????????           | 2                         | ??????             | ??????                                                                                |
| ???? ???????????   | 2005                      | ??????????         |                                                                                       |
| ????? ???????????  | 1 x ????????? ??          | ?????????????????? | ca. 54 m <sup>2</sup>                                                                 |
|                    | ???????????, 2 x          | ?????              |                                                                                       |
|                    | ?????????? ?????          | ?????              | ???????, WC                                                                           |
|                    | ??????????                |                    | ??????????, ?????,                                                                    |
|                    |                           |                    | ?????,                                                                                |
|                    |                           |                    | ??????????????                                                                        |
|                    |                           |                    | ???????                                                                               |

???????? ??????????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 72.13 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 13.09.2032            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2005          |



??????? ?????????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ????????





??????? ???????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

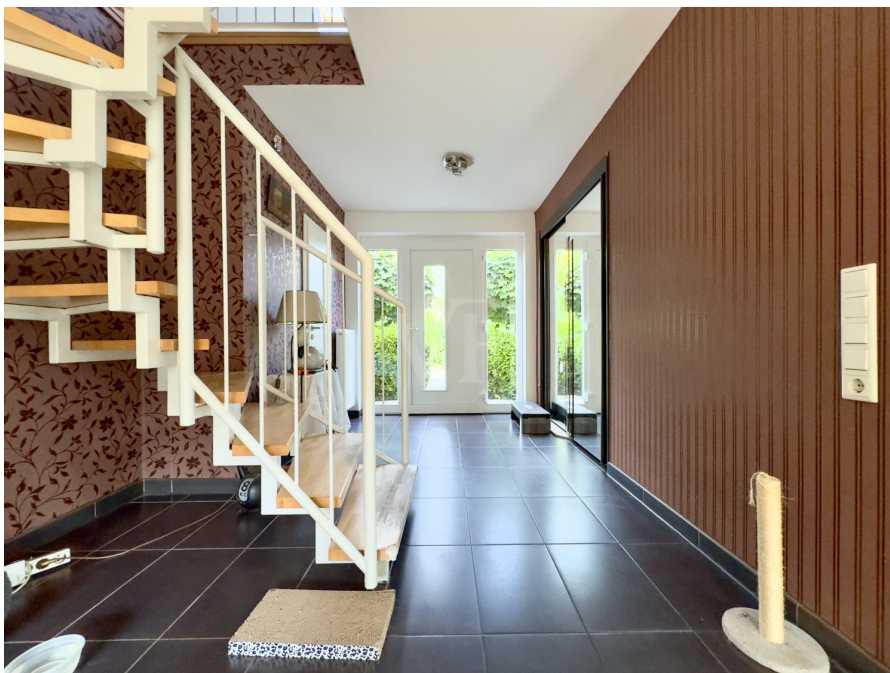
?? ????????





??????? ?????????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ????????



???????? ??: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ???????





??????? ???????? : 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ????????



???????? ?????????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ?????????





??????? ???????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ???????





???????? ?????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ???????



??????? ???????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

?? ????????





??????? ???????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

## ??? ????? ?????????

Willkommen in diesem gepflegten Wohnhaus mit separater Praxis, das Wohn- und Arbeitskomfort in einer attraktiven Umgebung vereint. Die Immobilie wurde im Jahr 2005 erbaut und befindet sich auf einem ca. 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück (wird noch neu vermessen).

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 131,66 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 54,16 m<sup>2</sup> (davon ca. 36,71 m<sup>2</sup> Praxisfläche und 17,45 m<sup>2</sup> Nutzfläche Wohnen), verteilt auf insgesamt 6 Zimmer, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Familien als auch für Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Die zentrale Lage gewährleistet eine gute Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten für Kunden der Praxis, was insbesondere für selbstständige Berufsgruppen einen erheblichen Vorteil darstellt. Die Verbindung aus privater Wohneinheit und separatem Arbeitsbereich macht dieses Wohn- und Geschäftshaus zu einer interessanten Option für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Das Haus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Aktuelle Sanierungen und Modernisierungen sorgen für einen gehobenen Ausstattungsstandard und zeitgemäßen Wohnkomfort. Im Jahr 2024 wurde eine moderne Heizungsanlage eingebaut, was einen effizienten und nachhaltigen Energieverbrauch garantiert. Für das Jahr 2025 ist eine weitere wertsteigernde Maßnahme bereits umgesetzt worden: Im Wohnzimmer sorgt ein neuer Parkettboden für eine angenehme Atmosphäre. Zusätzlich wurde dieses Jahr eines der beiden Badezimmer erneuert und entspricht damit modernen Ansprüchen an Funktionalität und Ästhetik.

Die Raumaufteilung überzeugt durch ein durchdachtes Konzept: Im Erdgeschoss befindet sich die praxisgeeignete Einheit mit eigenem Zugang, wodurch Diskretion sowohl für Bewohner als auch Kunden gewährleistet ist. Über einen separaten Eingang gelangen Sie in den Wohnbereich, der sich auf drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer und zwei moderne Badezimmer verteilt. Die Ausstattung ist hochwertig und langlebig gewählt. Besonderes Augenmerk wurde auf funktionale Details und eine angenehme Lichtführung gelegt.

Die separate Praxisfläche im Erdgeschoss ist vielseitig nutzbar und eignet sich nicht nur für medizinische oder therapeutische Zwecke, sondern bietet auch Raum für andere

beratende oder kreative Berufe. Dank der guten Erreichbarkeit und mehreren Stellplätzen auf dem Grundstück finden Ihre Kunden stets eine angenehme Ankunftssituation vor.

Der Außenbereich bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung, sei es für Freizeit, Gartenarbeit oder als Ruhezone nach einem langen Arbeitstag. Die gepflegte Außenanlage rundet das Gesamtbild harmonisch ab.

Zusammengefasst vereint dieses Wohnhaus mit separater Praxis eine zeitgemäße Ausstattung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage.

Die Immobilie kann ab Januar 2026 erworben werden (selbstverständlich reservieren wir diese schon vorab für Sie) und ist ab Februar 2026 bezugsfrei.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie die Möglichkeiten, die Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus eröffnet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



??????? ???????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

## ??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und zugleich verkehrsgünstigen Lage im Ortsteil Petersfehn I, der zur Gemeinde Bad Zwischenahn gehört und unmittelbar an die westliche Stadtgrenze von Oldenburg angrenzt. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrparteienhäusern. Insgesamt bietet die Lage ein angenehmes, naturnahes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur. Die Nachbarschaft ist gepflegt und familienfreundlich, mit begrünten Grundstücken und einem hohen Freizeitwert.

### Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahe gelegene Hauptstraße erreicht man zügig die Bundesstraße B401 sowie die Autobahn A28, wodurch schnelle Verbindungen nach Oldenburg, Leer, Emden oder Bremen bestehen. Die Oldenburger Innenstadt ist in rund 10–15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten regelmäßige Verbindungen in Richtung Oldenburg, Bad Zwischenahn und umliegende Gemeinden. Die gute Erreichbarkeit macht die Lage auch für Pendler und Berufstätige attraktiv.

### Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad. Ebenso befinden sich Schulen und Kindertagesstätten in der näheren Umgebung, was die Lage besonders für Familien interessant macht.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit und Nähe zur Stadt Oldenburg macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für private als auch berufliche Nutzungen.

??????? ???????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.9.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25026046 - 26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I – Petersfehn I

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)