

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Zwischenahn

### Großzügiges, zentrumsnahes Einfamilienhaus in Bad Zwischenahn inkl. PV-Anlage



Objekt-Nr. OM-319403

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **775.000 €**

26160 Bad Zwischenahn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	585,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	207,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der großzügige Grundriss der Immobilie überzeugt durch lichtdurchflutete Räume, eine hochwertige Ausstattung sowie höchster Energieeffizienz (A+) und ermöglicht so einen hohen Wohnkomfort.

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels einer Luft-Wärmepumpe der Firma Wolf (BJ 2023). In allen Räumlichkeiten ist eine Fußbodenheizung installiert, die über jeweils einzelne Raumthermostate gesteuert wird.

Die Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Auch die Veluxfenster haben Verdunklungen.

In 2023 wurde zudem eine 16,8 kWp Photovoltaikanlage sowie ein Energiespeicher mit einer Kapazität von 13,8 kWh installiert. Die gesamte Anlage verfügt über eine Notstromfunktion, d.h. , falls es zu einem regionalen Stromausfall kommen sollte, liefert unsere Anlage weiterhin Strom, der über das Dach stetig nachproduziert wird. Anlagen ohne Notstromfunktion werden in einem solchen Fall stets vom Netz getrennt.

Das Haus ist an das Glasfasernetz angeschlossen. Alle Wohnräume sowie die Empore oben verfügen über mindestens einen LAN-Anschluss. Auch eine Satellitenanlage ist vorhanden. Die Steckdosenanzahl übertrifft den üblichen Standard bei weitem.

Im Haus sind großformatige Fliesen (60x60) in Sandsteinoptik verlegt. Im Wohn- und Essbereich sowie im Schlafzimmer unten liegen hochwertige Laminat-Langdielen. Im oberen Stockwerk befindet sich einheitlicher Laminatbelag in Eichendekor.

Die Räume sind mit 2,60 m höher als üblich.

Decken, Schrägen, das gesamte Treppenhaus sowie die Flure, der Essbereich mit Küche und das Duschbad unten sind in Malerflies weiß gehalten und alle übrigen Räume mit Strukturputz weiß versehen. Bis auf die oberen Schlafräume sind breite Stuckleisten angebracht.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Esszimmer mit Wohnwintergarten und durch Kochinsel und Theke verbundener Küche. Die hochwertige Einbauküche der Marke Nolte ist mit Markengeräten ausgestattet.

Durch den integrierten Wintergarten hat man auch im Winter immer ein helles Esszimmer. Elektrische Außenjalousien sowie hochwertige Plissees mit einem FC-Wert von 0,55 lassen den Raum auch im Sommer nie zu warm werden.

Das großzügige, mit vielen Terrassentüren versehenen Wohnzimmer ist durch in die Wand eingebaute Schiebetüren über den Flur aber auch über das Esszimmer zu erreichen. Im Wohnzimmer ist eine Heimkinoanlage mit in der Decke eingelassener Leinwand verbaut.

Das Hauptschlafzimmer unten besticht durch seine Größe von 25 m<sup>2</sup>. Ursprünglich war hier eine Wand für einen Ankleidebereich geplant. Diese Idee könnte man natürlich auch wieder aufgreifen. Ein Fenster dafür ist vorhanden.

Durch den Drempel von 1,15 m sind auch die oberen Räume sehr großzügig gehalten. Zwei der Schlafräume besitzen französische Balkone, von einem weiteren, sowie aus dem Badezimmer heraus erreicht man die 24m<sup>2</sup> große Dachterrasse, welche nach Westen ausgerichtet ist.

Beide Bäder besitzen übergroße Duschen von 1,20 x 0,80 m. Im großzügigen Masterbad sind eine freistehende Badewanne sowie zwei eingebaute Waschtischanlagen vorhanden.

Den Dachboden erreicht man über eine Raumpartreppe.

Im Obergeschoss befindet sich zusätzlich zum HWR unten ein kleiner Abstellraum, wo auch die Netzwerkverteilung untergebracht ist.

Auf über 100m<sup>2</sup> Terrassen auf Ost- und Südseiten bietet sich ein wunderbares Outdoorleben im Sommer an. Mittig auf der Südseite befindet sich ein beleuchteter Brunnen mit

Wasserspiel. Daneben steht ein Grillkamin. Bei Dunkelheit kann man herrlich im Whirlpool relaxen und dabei den sehr schön beleuchteten Garten genießen.

Für die Fahrzeuge sind genügend Stellplatzmöglichkeiten vorhanden. Eine Wallbox von Fronius ist installiert.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur aussagekräftige Anfragen berücksichtigen möchten. Vor einem Besichtigungstermin benötigen wir eine Bescheinigung Ihres Finanzierungsberaters, dass die Immobilienfinanzierung für diesen Kaufpreis darstellbar ist.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in zweiter Reihe in einem ruhigen, zentrumsnahen Wohngebiet von Bad Zwischenahn. Der Bahnhof, das Schulzentrum sowie diverse Supermärkte und Geschäfte sind fußläufig zu erreichen und auch das Zwischenahner Meer ist in ca. zwei Kilometern Entfernung über schöne Spazier- und Radwege nicht weit entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

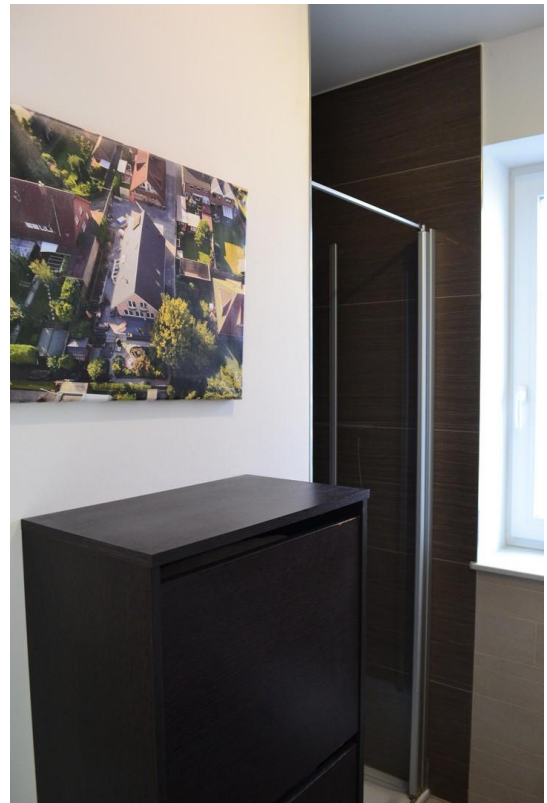




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



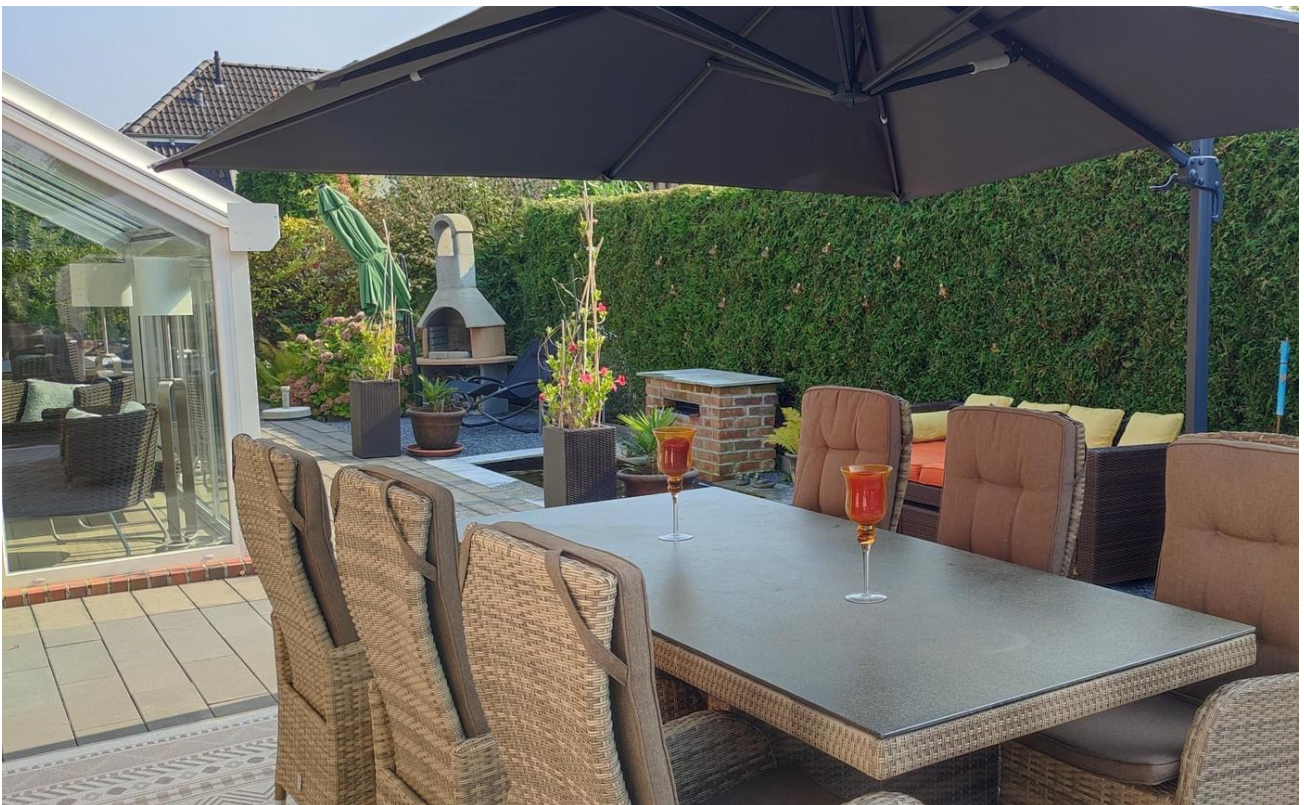


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

