4-Zimmer-Neubauwohnung im 1. OG mit Balkon, Aufzug & zwei TG-Stellplätzen im Zentrum von Bad Zw'ahn

Eigentumswohnung
D-26160 Bad Zwischenahn

666.000	116	4
Kaufpreis EUR	**Wohnfläche m²**	**Zimmer**

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	666.000
Provision	2,98 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer

Größe und Zustand

Wohnfläche m²	116
Anzahl Zimmer	4
Baujahr	2025
Frei ab	Juli 2025
Zustand	Erstbezug

Anbieter

Friedrichs Immobilien
Peterstraße 37
D-26160 Bad Zwischenahn
Telefon: 04403 9339-0
Fax: 04403 9339-39
Kommunikation:

Bürozeiten:
Mo. bis Fr. 9:00 - 13:00 Uhr + Mo., Di. und Do. 14:00 - 16:45 Uhr

Kurzexposé

** Energieausweis wurde beantragt! **

In diesem aufwendigen Neubauprojekt in begehrter, zentraler Lage unseres Kur- und Ferienortes Bad Zwischenahn entstehen 20 moderne Eigentumswohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie eine großflächige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Das Wohnungsangebot umfasst Einheiten mit zwei Zimmern ab einer Wohnfläche von ca. 50 m² bis hin zu sehr großzügigen Wohnungen mit vier Zimmern und Wohnflächen bis ca. 115 m². Allen Wohnungen sind ein oder zwei Pkw-Stellplätze entweder im Außenbereich nahe des teils eigenen Außenzuganges oder in der Tiefgarage zugeteilt. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über teilweise überdachte Terrassen; die OG- und DG-Wohnungen über einen oder mehrere Balkone. Außerdem sind den Dachgeschosswohnungen (teilweise mit Galerie) Abstellbereiche im Spitzboden zugeordnet.

Die Kaufpreise, die genaue Aufteilung und Größe der Räumlichkeiten in den einzelnen Wohnungen nebst Grundrissen, weitere detaillierte Beschreibungsmerkmale und Hinweise zur Lage sowie zum Umkreis finden Sie in unserem ausführlichen Exposé.

Ausstattung

Förderanlagen

Personenaufzug

Flächen und Raumaufteilung

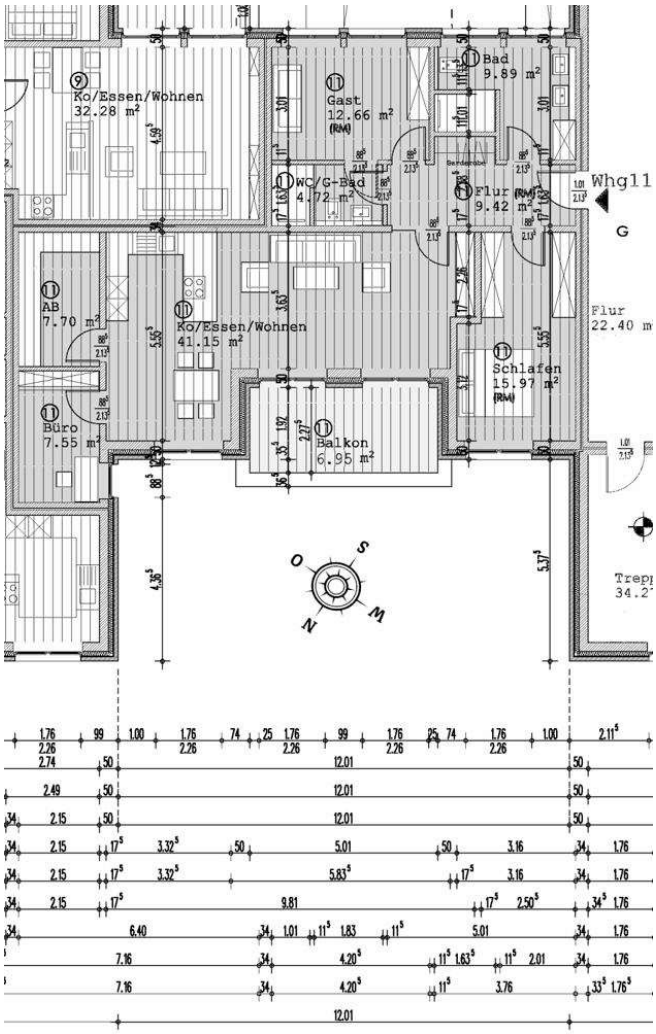
Wohnflächen	Schlafzimmer (1)
	Schlafzimmer (2)
	Badezimmer (1)
	Badezimmer (2)
Nutzflächen	Keller
Park-/Hofflächen	Tiefgaragenstellplatz

Lage und Infrastruktur

Profitieren Sie auch von der attraktiven Lage dieses Neubau-Wohn- und Geschäftshauses im Zentrum von Bad Zwischenahn! Der Marktplatz mit Kirche, Rathaus und dem direkt angrenzenden Kurpark-Gelände mit dem Zwischenahner Meer liegt nur ca. 400 m entfernt und ist fußläufig in fünf Minuten erreicht. Dort beginnt auch die sogenannte „Flaniermeile“ – die bei Ortsansässigen und Besuchern überaus beliebte Einkaufsstraße mit vielen Einzelhandels- und Fachgeschäften, Cafés, Bäckereien und Restaurants. Auch der beliebte Badepark mit fünf temperierten Außenbecken (Wasserfläche insgesamt rund 1.800 m²) und einem Mehrzweckbecken im Gebäudetrakt befindet sich in lediglich ca. 350 m Entfernung.

Der Bahnhof mit direkter Zugverbindung nach Emden / Leer und nach Oldenburg bis Hannover, ÖPNV-Haltestellen, diverse Arztpraxen, Apotheken, Drogerien und Supermärkte, das „Ostmann“-Gartencenter, verschiedene Schulformen und Kindergärten, der Kurpark mit Freilichtmuseum und Badestrand, der überregional bekannte „Park der Gärten“ in Rostrup sowie viele weitere Einkaufs-, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind bequem zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar.

Bilder



Grundriss Whg. 11

Friedrichs IMMOBILIEN seit 1946

Peterstraße 37 • 26160 Bad Zwischenahn **Tel. 04403 93390**
Lange Straße 91 • 26122 Oldenburg **Tel. 0441 9721350**
info@immobilien-friedrichs.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§1 Allgemein

Alle Angebote sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf, eine Zwischenvermietung bzw. –verpachtung bleibt vorbehalten. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Grundlage für den Geschäftsverkehr zwischen der Fa. Friedrichs Immobilien GmbH und unseren Kunden.

§2 Weitergabe an Dritte

Der Auftraggeber verpflichtet sich, Angebote und Mitteilungen sowie Objektunterlagen inkl. unserer Objektnachweise vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Fa. Friedrichs Immobilien GmbH erfolgen. Schuldhafte Zuwiderhandlungen können den Weitergebenden z. B. im Falle eines rechtswirksamen Hauptvertrages (Miet-/Kaufvertrag) zu Schadenersatzzahlungen verpflichten.

§3 Datenschutz

Zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen ist die Fa. Friedrichs Immobilien GmbH befugt, die notwendigen personenbezogenen Daten des Auftraggebers unter Berücksichtigung der Art. 6-11 DSGVO zu verarbeiten. Gleichfalls verpflichtet sich der Auftraggeber, Angebote und Mitteilungen der Fa. Friedrichs Immobilien GmbH auf jeden Fall vertraulich zu behandeln und diese nicht ohne deren schriftliche Zustimmung an Dritte weiterzugeben.

§ 4 Haftungsbeschränkung

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zu unserem Immobilienangebot wird trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr übernommen. Es obliegt unseren Kunden, Objektinformationen und Angaben auf Ihre Richtigkeit zu überprüfen. Eine Haftung bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, dem Fehlen garantierter Eigenschaften oder die schuldhafte Verletzung einer Kardinalpflicht bleiben hiervon ausgenommen.

§ 5 Provisionsanspruch

Die Nachweis- und Vermittlungsgebühr wird im Verkäufer-/Vermieter-Alleinauftrag mit dem Auftraggeber vereinbart und richtet sich nach den Vorschriften des BGB. Bei Vereinbarung einer Nachweis-/Vermittlungsgebühr durch den Endverbraucher ist die Provisionsangabe im Exposé maßgeblich. Die schriftliche Vereinbarung erfolgt durch die Provisionsvereinbarung bzw. Vertragsannahme. Mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages (Kauf-/Mietvertrag) gilt die Provision als verdient und ist zahlbar mit Abschluss des Vertrages. Nach Ablauf des Maklervertrages ist die Nachweis- oder Vermittlungsgebühr vom Auftraggeber zahlbar, soweit es sich bei dem Mieter bzw. Käufer um unsere nachgewiesenen Kunden handelt. Handelt es sich bei Vertragsabschluss um einen Mietvertrag mit Endverbrauchern als Mieter, ist die Provision zahlbar vom Auftraggeber. Alle Gebühren und die Mehrwertsteuer werden grundsätzlich vom Käufer oder Pächter getragen bzw. aufgrund gesetzlicher Bestimmungen aufgeteilt.

§ 6 Verjährungsfrist

Wird uns ein gebührenpflichtiger Abschluss nicht mitgeteilt, dann beginnt die Verjährungsfrist hinsichtlich unseres Gebührenanspruchs erst mit dem Ablauf des Jahres zu laufen, in dem wir von dem Abschluss Kenntnis erhalten. Dieses gilt auch dann, wenn der Auftraggeber irrtümlich den Abschluss für nicht gebührenpflichtig hielt.

§7 Gerichtsstand

Als Gerichtsstand ist Oldenburg vereinbart.

§ 8 Gebühren für sonstige Dienstleistungen

a) Anfertigung von Mietverträgen über Wohnraum: 250,00 € zzgl. ges. Mehrwertsteuer

b) Anfertigung von Mietverträgen über gewerbliche Räume: 500,00 € zzgl. ges. Mehrwertsteuer

c) Immobilienbewertung: 350,00 € zzgl. ges. Mehrwertsteuer, Mindestgebühr; bei aufwändigeren Bewertungen wird der Mehraufwand gesondert in Rechnung gestellt. Eine abweichende Gebühr wird im Vorfeld festgelegt

d) Aufstellung von Vergleichsmieten 250,00 € zzgl. ges. Mehrwertsteuer

§9 Ombudsmann

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Informationspflicht nach § 36 VSBG: Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Die Firma Friedrichs Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Firma Friedrichs Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil. Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter **http://www.ombudsmann-immobilien.net**.

§10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll gem. § 306 (2) BGB durch die gesetzliche Regelung ersetzt werden, sofern das weitere Festhalten an dem Vertrag keine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei darstellt.

Stand: 20.03.2025