Twistringen

Villa diseñada por un arquitecto y ampliamente modernizada con espacios de oficina y práctica.

Número de propiedad: 25295032



PRECIO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 416 m^2 • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1783 m^2

Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

De un vistazo

Número de propiedad	25295032
Superficie habitable	ca. 416 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	11
Baños	2
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	1.100.000 EUR
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 247 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	12.11.2027
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	110.2 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad

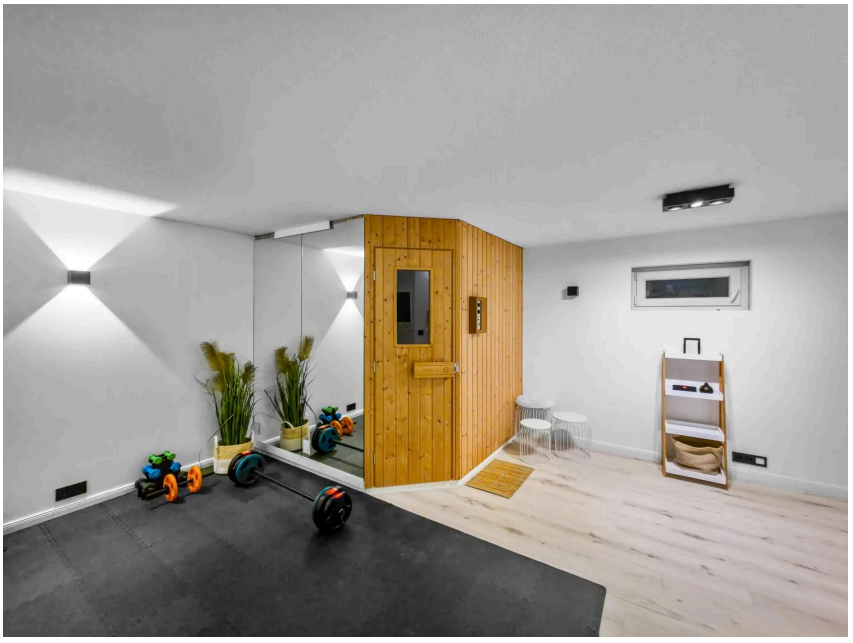




Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad





Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

La propiedad



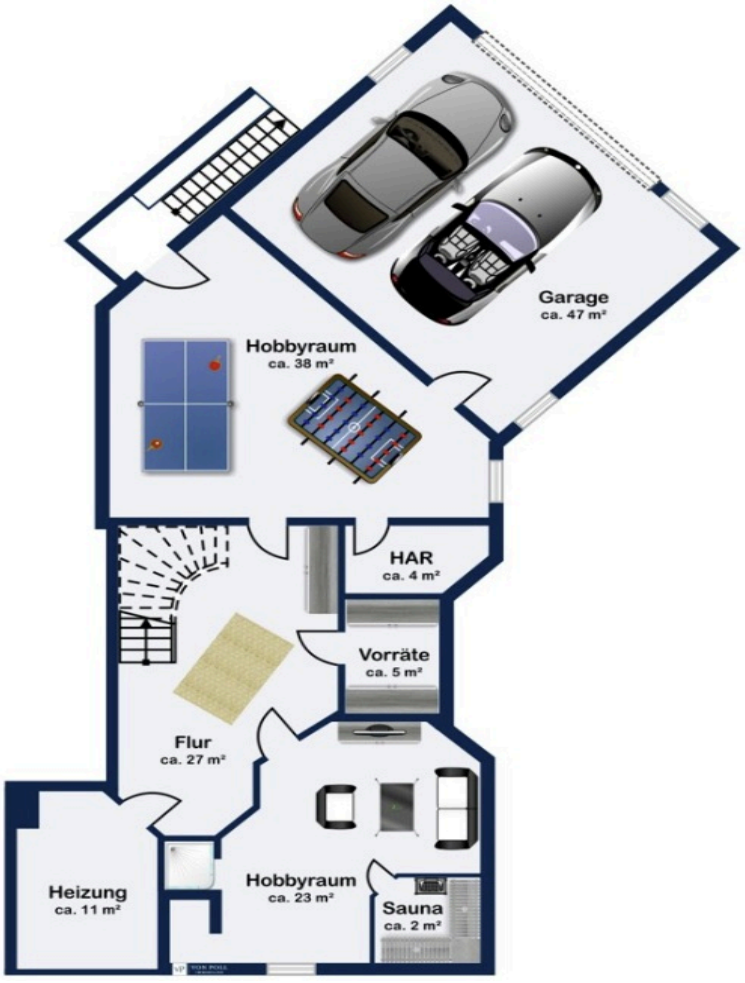


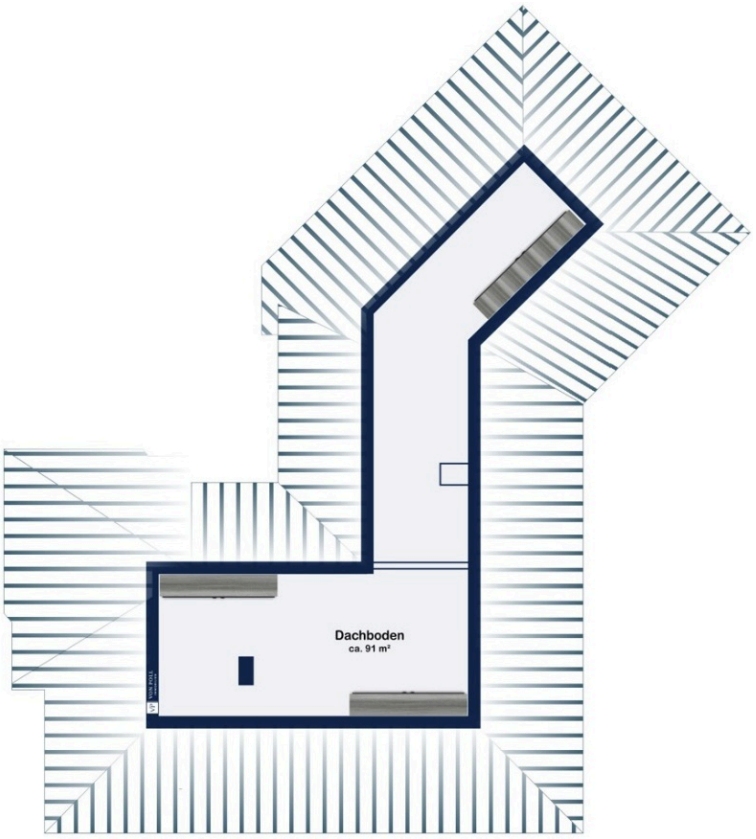
Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

Planos de planta




Büro II
ca. 15 m²
Flur
ca. 8 m²
Büro III
ca. 14 m²
Schlafzimmer III
ca. 19 m²
Balkon
ca. 3 m²
Büro I
ca. 14 m²
Duschbad
ca. 7 m²
Schlafzimmer II
ca. 26 m²
Flur
ca. 14 m²
Balkon
ca. 1 m²
Ankleide
ca. 9 m²
Bad
ca. 19 m²
Schlafzimmer I
ca. 26 m²


Garage
ca. 47 m²
Hobbyraum
ca. 38 m²
HAR
ca. 4 m²
Vorräte
ca. 5 m²
Flur
ca. 27 m²
Heizung
ca. 11 m²
Hobbyraum
ca. 23 m²
Sauna
ca. 2 m²



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

Una primera impresión

Esta espaciosa villa de diseño arquitectónico, de estilo rústico francés, ofrece un espacio habitable excepcional para una vida sofisticada, con aproximadamente 416 m² de superficie habitable y una parcela de unos 1783 m². Construida en 1989 y recientemente renovada y modernizada en 2022/23, la casa impresiona por sus acabados de alta calidad y sus diversas posibilidades de uso. El concepto arquitectónico presenta detalles distintivos, como el característico tejado de pizarra natural con buhardillas, que le confiere a la propiedad un encanto inconfundible. Incluso la entrada realza la imponente presencia de la propiedad: una escalera de madera de galería, elaborada a mano, conecta elegantemente las plantas. Las 11 habitaciones se distribuyen en dos plantas. La distribución flexible ofrece numerosas opciones de uso. Por ejemplo, existe la posibilidad de crear un apartamento independiente en el ala de oficinas y consultorios médicos, actualmente alquilada, o de ampliar la casa principal según corresponda. La casa se caracteriza por espacios luminosos, realzados por modernas puertas tipo loft y puertas de madera maciza blanca hechas a medida. Un elemento destacado es el espacioso salón-comedor con chimenea de gas con control remoto y focos LED negros mate empotrados que crean un ambiente evocador. El espacio se enriquece con un invernadero climatizado, cuyo cielo estrellado invita a disfrutar de momentos especiales. La cocina de diseño Ballerina, con lavadero contiguo, impresiona tanto por su funcionalidad como por su estética. Los suelos de alta calidad definen el ambiente: durante la reforma, se instalaron aproximadamente 170 m² de parquet de madera auténtica, 90 m² de suelo de resina epoxi y unos 210 m² de vinilo de fácil cuidado. Los dormitorios, uno de los cuales cuenta con baño en suite de mármol con cielo estrellado y vestidor, se encuentran en la planta superior. Un moderno baño infantil, grifería de alta gama y un aseo independiente con una impresionante lámpara LED de techo realzan la excelente calidad de los sanitarios. Además del lavadero estándar, el sótano ofrece una zona de fitness y bienestar con sauna y ducha, así como espacio adicional para aficiones y actividades de ocio. Un garaje subterráneo doble garantiza un cómodo aparcamiento. Las características técnicas incluyen un sistema de domótica, videovigilancia y un moderno control de acceso. Una nueva caldera de condensación de gas de 2024 complementa el concepto general de eficiencia energética. La propiedad está rodeada de un exclusivo jardín paisajístico, que ofrece una gran variedad de usos e incluye una caseta de jardín. Las elegantes ventanas abatibles de madera con arcos rebajados, algunas con acristalamiento insonorizado, contribuyen a la atmósfera especial, al igual que los dos balcones. Con una superficie habitable y útil total de aproximadamente 663 m², esta villa se presenta como una propiedad excepcional con una arquitectura cautivadora, tecnología moderna y una sensación de bienestar única. Compruébelo usted mismo: esperamos su consulta, especialmente sobre el alquiler de oficinas y consultorios, o para concertar una visita.

Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

Detalles de los servicios

•Architektenvilla im französischen Landhausstil
•Optionale Einliegerwohnung oder Erweiterung des Wohnhauses im Büro- und Praxistrakt
•Quarzit-Mauerwerk (42,5 cm) - 24 cm Kalksandstein | 7 cm Luftschicht | 11,5 cm Verblender
•Innenwände in Kalksandstein
•Dach mit Fledermausgauben in Naturschiefer
•Aufwendige Maler- und Putzarbeiten (2022/23)
•Keller- und Erdgeschossdecke in Stahlbeton
•Diverse Spanndecken mit LED-Beleuchtung (2022/23)
•Matt-Schwarze LED-Einbaustrahler (2022/23)
•Sternenhimmel im Wintergarten und Bad en Suite
•4 Loft-Design-Türen (EG)
•Weiße Vollholztüren | 220 cm Sonderanfertigung (2022/23)
•Repräsentative Holz-Galerietreppe
•Gas-Brennwertheizung (2024)
•Fußbodenheizung im Wohntrakt | Heizkörper im Praxistrakt und Keller
•Neue Heizungen / Radiatoren (2022/23)
•Beheizter Wintergarten
•Holzsprossenfenster mit Stichbögen (teilweise mit Schallschutzverglasung)
•Neue Kellerfenster (2022/23)
•Funk-/App-gesteuerte Alu-Rollläden
•Bodenbeläge (2022/23) | ca. 170 m² Echtholzparkett | 90 m ² Epoxidharzboden | 210 m² Vinyl
•Ballerina Designküche mit angrenzendem HWR (2022/23)
•Schlafzimmer mit marmorierten Bad en Suite und Ankleide
•Luxuriöses Kinderbad (2022/23)
•WC mit beleuchteter Himmelspanndecke
•Hochwertige Badarmaturen in allen Bädern (2022/23)
•Funkgesteuerter Gaskamin (2022/23)
•Keller mit Fitness- und Wellnessbereich inkl. Sauna und Dusche | Hobbyraum
•Doppeltiefgarage
•Kupferdachrinnen
•Smart-Home | Videoüberwachung | Eingangskontrolle
•Satellitenanschluss
•Internet: 250 MBit/s (DSL) nach Verfügbarkeitsprüfung
•Exklusive Gartenlandschaft mit Gartenhaus
•Mähroboter

Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

Todo sobre la ubicación

Die niedersächsische Stadt Twistringen liegt ca. 35 km südlich von Bremen im Herzen des Landkreises Diepholz. Sie besticht durch ihre ausgewogene Balance zwischen ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur, die eine hohe Lebensqualität für Familien garantiert. Die rund 13.000 Einwohner profitieren von attraktiven Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie einer guten Verkehrsanbindung. Durch die Lage an der Bahnlinie Osnabrück – Bremen – Hamburg sowie an der B 51 (Osnabrück – Bremen) ist die Stadt gut an das Verkehrsnetz angebunden. Den Bremer Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in ca. 40 Minuten.

Ein breites Angebot an nahe gelegenen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen spricht ebenso für den Standort wie der Stadtkern selbst mit seinen Einzelhandelsgeschäften und der gepflegten Gastronomie. Sportbegeisterten bieten sich auf den zahlreichen Sportanlagen (Fußball, Tennis, Reiten) sowie im beheizten Schwimmbad tolle Möglichkeiten für den Freizeitausgleich. Tierfreunde genießen hingegen die vielfach noch unberührte Natur mit weiten Moor-, Geest- und Waldlandschaften, die zu schönen Spaziergängen einladen.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Freizeitmöglichkeiten und guter Erreichbarkeit macht Twistringen zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Mit der für das Jahr 2028 anvisierten Fertigstellung der neuen Zentralklinik wird der Standort weiterhin an Attraktivität gewinnen. Hier finden Sie bereits jetzt den perfekten Ort, um mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 110.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 25295032 - 27239 Twistringen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe
Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0
E-Mail: weyhe@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com