Twistringen

Villa d'architecte entièrement modernisée avec espaces de bureaux et de cabinet.

CODE DU BIEN: 25295032



PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 416 m^2 • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1783 m^2

CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25295032
Surface habitable	ca. 416 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	11
Salles de bains	2
Année de construction	1989
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.100.000 EUR
Type de bien	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 247 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	12.11.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	110.2 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété

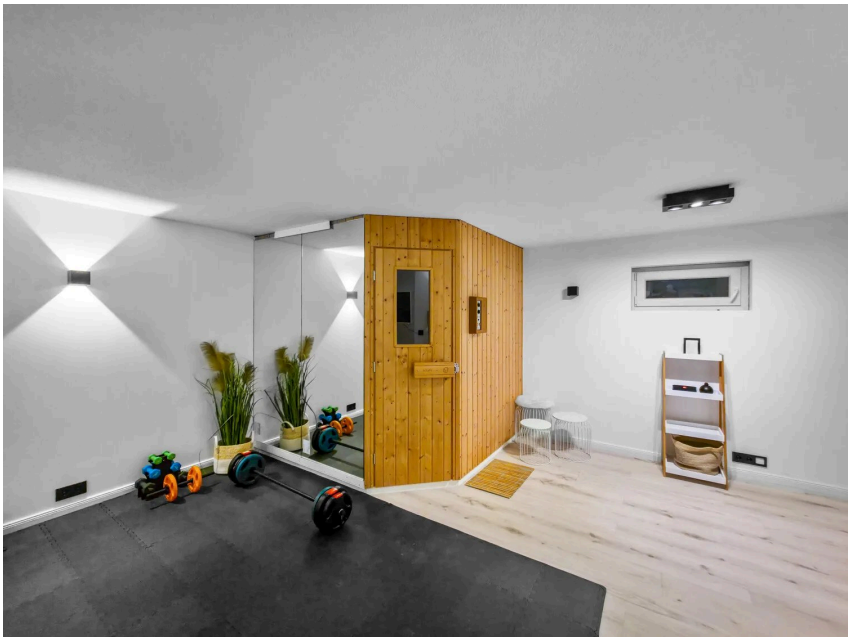




CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

La propriété



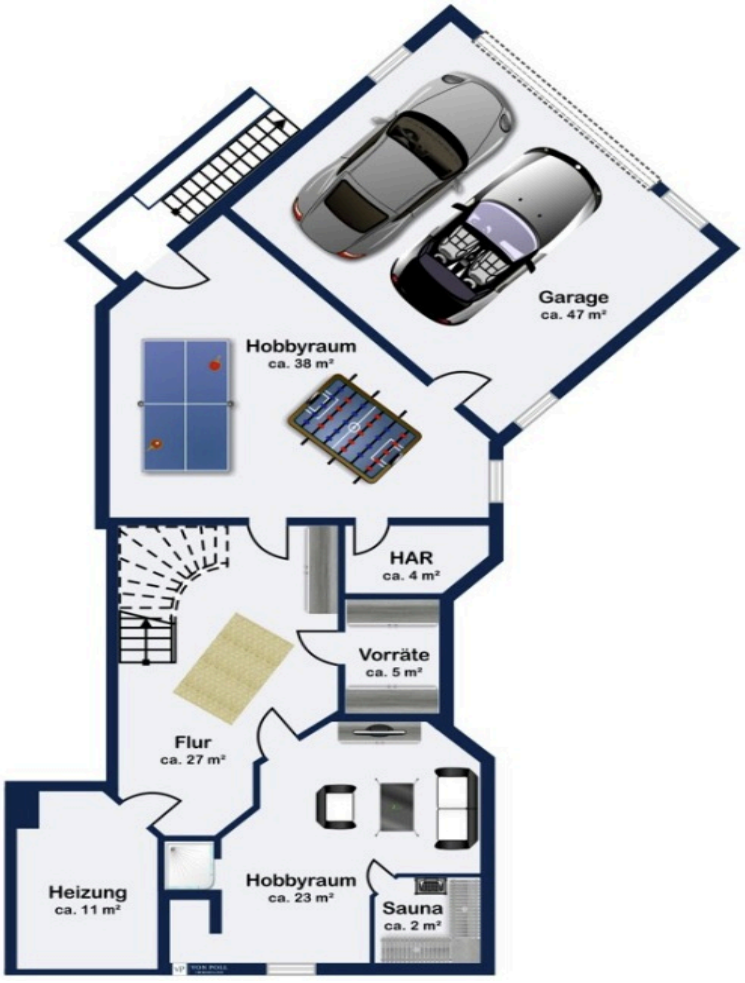


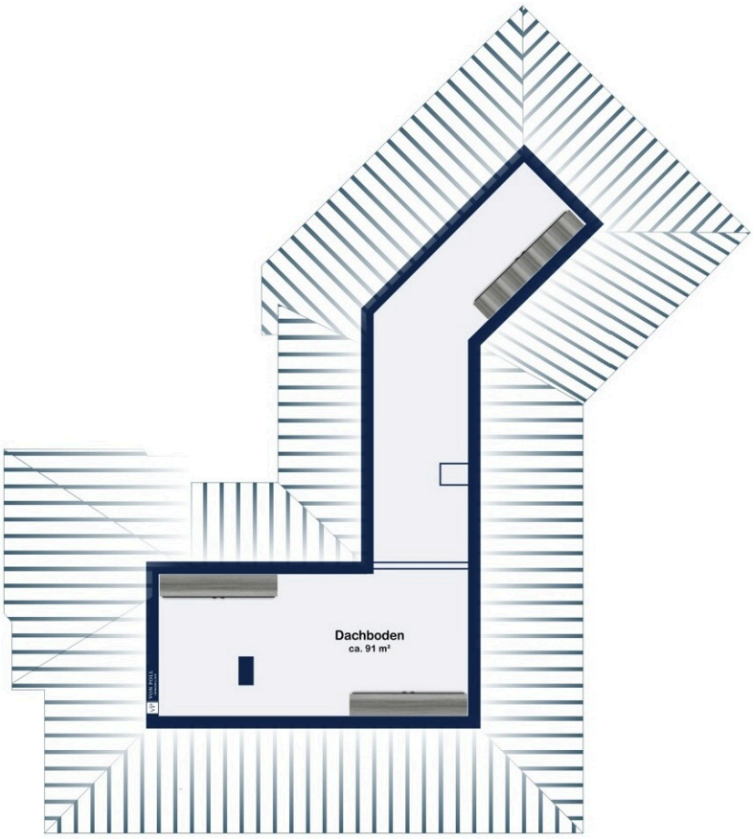
CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

Plans d'étage




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



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

Une première impression

Cette spacieuse villa d'architecte, de style campagne française, offre un espace de vie exceptionnel pour un confort raffiné, avec environ 416 m² habitables sur un terrain d'environ 1 783 m². Construite en 1989 et entièrement rénovée et modernisée en 2022/23, la maison impressionne par ses finitions haut de gamme et ses multiples possibilités d'aménagement. Son concept architectural se distingue par des éléments distinctifs, tels que la toiture en ardoise naturelle ornée de lucarnes, qui lui confère un charme unique. Dès l'entrée, un élégant escalier en bois massif, finement travaillé, relie les deux niveaux, soulignant ainsi l'allure imposante de la propriété. Les 11 pièces sont réparties sur deux niveaux. La flexibilité de l'agencement offre de nombreuses possibilités. Il est par exemple possible de créer un appartement indépendant dans l'aile actuellement louée abritant bureaux et cabinet médical, ou d'agrandir la maison principale en conséquence. La maison est dominée par des espaces de vie baignés de lumière, mis en valeur par des portes modernes de style loft et des portes sur mesure en bois massif blanc. L'espace de vie principal est un vaste séjour/salle à manger agrémenté d'une cheminée à gaz télécommandée et de spots LED noirs mats encastrés, créant une ambiance feutrée. Une véranda chauffée, dont le ciel étoilé invite à la détente, complète cet espace. La cuisine design Ballerina, avec sa buanderie attenante, séduit par sa fonctionnalité et son esthétique. Des revêtements de sol haut de gamme définissent l'ambiance : lors de la rénovation, environ 170 m² de parquet en bois massif, 90 m² de sol en résine époxy et près de 210 m² de vinyle facile d'entretien ont été installés. Les chambres, dont l'une dispose d'une salle de bains privative en marbre avec ciel étoilé et dressing, se situent au dernier étage. Une salle de bains moderne pour enfants, des équipements haut de gamme et des toilettes séparées avec un impressionnant plafonnier LED soulignent la qualité supérieure des salles de bains. Outre la buanderie, le sous-sol abrite un espace fitness et bien-être avec sauna et douche, ainsi qu'un espace supplémentaire pour les loisirs. Un garage double souterrain assure un stationnement aisé. Les équipements techniques comprennent un système domotique, la vidéosurveillance et un contrôle d'accès moderne. Une chaudière à condensation au gaz neuve, installée en 2024, complète le concept global d'efficacité énergétique. La propriété est entourée d'un jardin paysager exclusif, offrant de multiples possibilités d'aménagement et incluant un pavillon de jardin. D'élégantes fenêtres à guillotine en bois avec arcs segmentaires, dont certaines sont dotées de double vitrage insonorisé, contribuent à l'ambiance particulière des lieux, tout comme les deux balcons. Avec une surface habitable totale d'environ 663 m², cette villa se présente comme une propriété d'exception, alliant une architecture remarquable, des technologies modernes et un confort incomparable. Venez la découvrir ! Nous serons ravis de répondre à vos questions, notamment concernant les bureaux et espaces professionnels disponibles à la location, ou d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

Détails des commodités

•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

CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25295032 - 27239 Twistringen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Eric Stöver

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com