Twistringen

Teljesen modernizált, építész által tervezett villa irodákkal és gyakorlati helyiségekkel

VP azonosító: 25295032



VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 416 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1783 m²

VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Áttekintés

VP azonosító	25295032
Hasznos lakótér	ca. 416 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	11
Fürdoszobák	2
Építés éve	1989
Parkolási lehetoségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Mélygarázs

Vételár	1.100.000 EUR
Ház	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 247 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.11.2027
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	110.2 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan

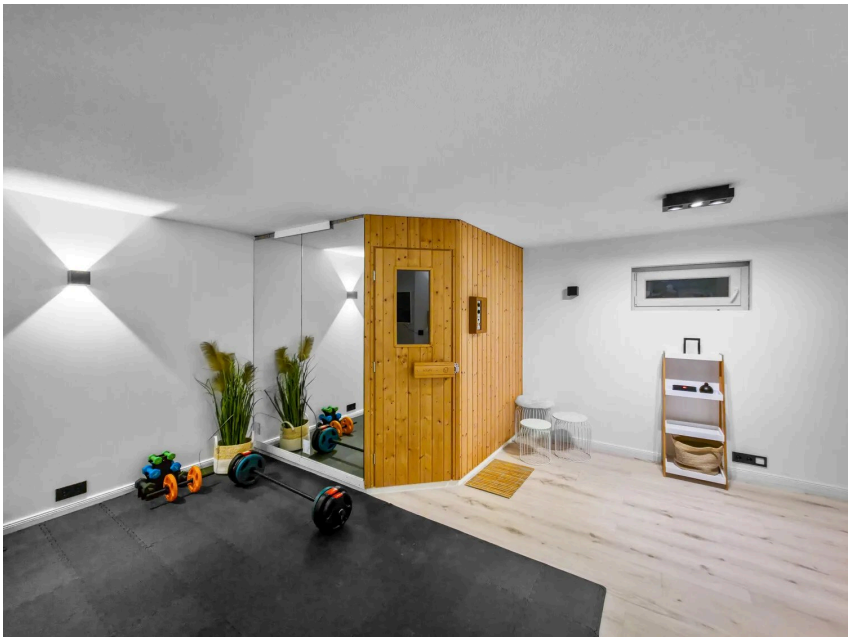




VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az ingatlan



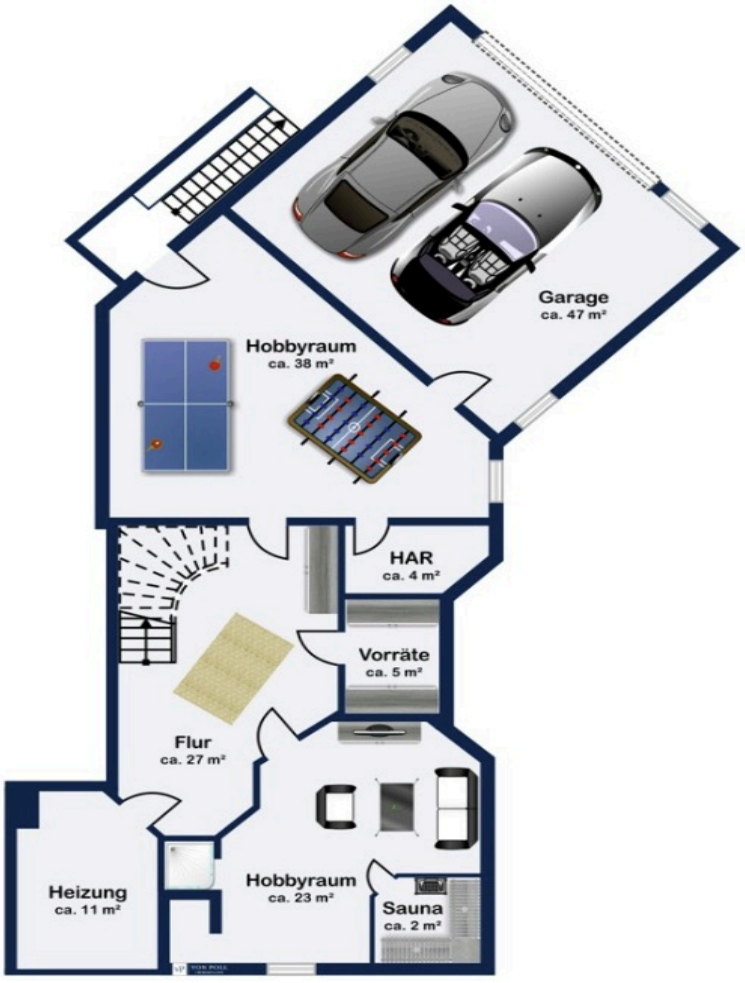


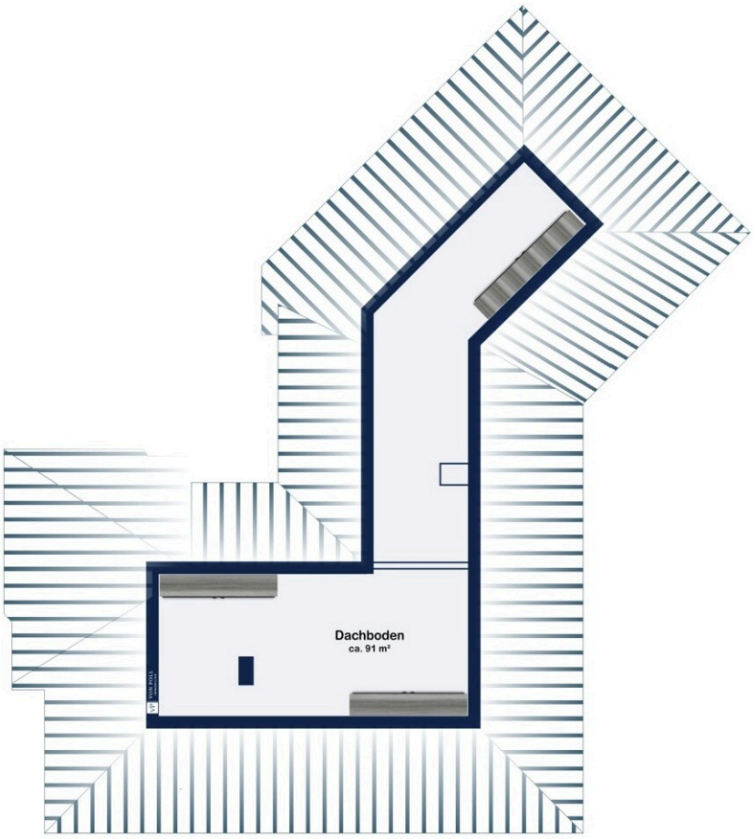
VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Alaprajzok




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



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Az elso benyomás

Ez a tágas, építész által tervezett, francia vidéki stílusú villa kivételesen sok lakóteret kínál az igényes életvitelhez, körülbelül 416 m² lakóterülettel és körülbelül 1783 m²-es telekkel. Az 1989-ben épült, és legutóbb 2022/23-ban teljeskörueN felújított és modernizált ház kiváló minoségu kidolgozásával és sokoldalú felhasználási lehetoségeivel lenyugözo. Az építészeti koncepció jellegzetes részleteket tartalmaz, mint például a jellegzetes natúr palateto tetoablakokkal, amely összetéveszthetetlen bájt kölcsönöz az ingatlannak. Már a bejárat is kiemeli az ingatlan lenyugözo jelenlétét: egy igényesen kidolgozott fa galérialépcso elegánsan köti össze az emeleteket. A 11 szoba két lakószinten helyezkedik el. A rugalmas alaprajz számos felhasználási lehetoséget kínál. Például lehetoség van egy külön lakás kialakítására a jelenleg bérelt iroda- és orvosi rendelo szárnyában, vagy a foépület ennek megfelelo bovítésére. A házat világos lakóterek uralják, amelyeket modern loft stílusú ajtók és egyedi gyártású, tömör fehér fa ajtók hangsúlyoznak. Központi fénypont a tágas nappali és étkezo, amelyben távirányítású gázkandalló és süllyesztett matt fekete LED-es spotlámpák teremtenek hangulatos hangulatot. A lakóteret tovább fokozza egy futött télikert, amelynek csillagos égboltja különleges pillanatokra csábít. A Ballerina dizájnkonyha a hozzá tartozó háztartási helyiséggel funkcionálisan és esztétikailag is lenyugözo. A hangulatot a kiváló minoségu padlóburkolat határozza meg: a felújítás során körülbelül 170 m² valódi fa parkettát, 90 m² epoxigyanta padlót és körülbelül 210 m² könnyen kezelheto vinil padlót fektettek le. A hálószobák – amelyek közül az egyikhez márvány fürdoszoba tartozik csillagos égbolttal és gardróbbal – a legfelso emeleten találhatók. A modern gyerekfürdoszoba, a magas színvonalú berendezések és a különálló WC lenyugözo LED mennyezeti lámpával tovább hangsúlyozzák a fürdoszobai berendezések kiváló minoségét. A standard háztartási helyiség mellett az alagsorban fitnesz- és wellnessrészleg található szaunával és zuhanyzóval, valamint további hely a hobbi és szabadidos tevékenységek számára. A dupla mélygarázs kényelmes parkolást biztosít. A muszaki felszereltséghez tartozik az okosotthon-rendszer, a videómegfigyelés és a modern belépteto rendszer. Egy új, 2024-bol származó kondenzációs gázkazán egészíti ki az általános energiahatékonysági koncepciót. Az ingatlant egy exkluzív, parkosított kert veszi körül, amely sokféle felhasználási lehetoséget kínál, és magában foglal egy kerti házat is. A stílusos, szegmensíves, fa tokos ablakok, némelyik hangszigetelt üvegezéssel, hozzájárulnak a különleges hangulathoz, akárcsak a két erkély. A teljes lakó- és hasznos területtel rendelkezo, körülbelül 663 m²-es villa kivételes ingatlanként jelenik meg lenyugözo építészettel, modern technológiával és egyedülálló közérzettel. Gyozodjön meg róla saját szemével – várjuk érdeklodését, különösen a bérelt irodával és rendelovel kapcsolatban, vagy egy megtekintési idopont egyeztetése érdekében.

VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Részletes felszereltség

•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

VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25295032 - 27239 Twistringen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Eric Stöver

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com