Twistringen

Villa progettata da un architetto, ampiamente ristrutturata, con uffici e spazi per lo studio

Codice oggetto: 25295032



PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 416 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1783 m²

Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25295032
Superficie netta	ca. 416 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	11
Bagni	2
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	1.100.000 EUR
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 247 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	110.2 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà

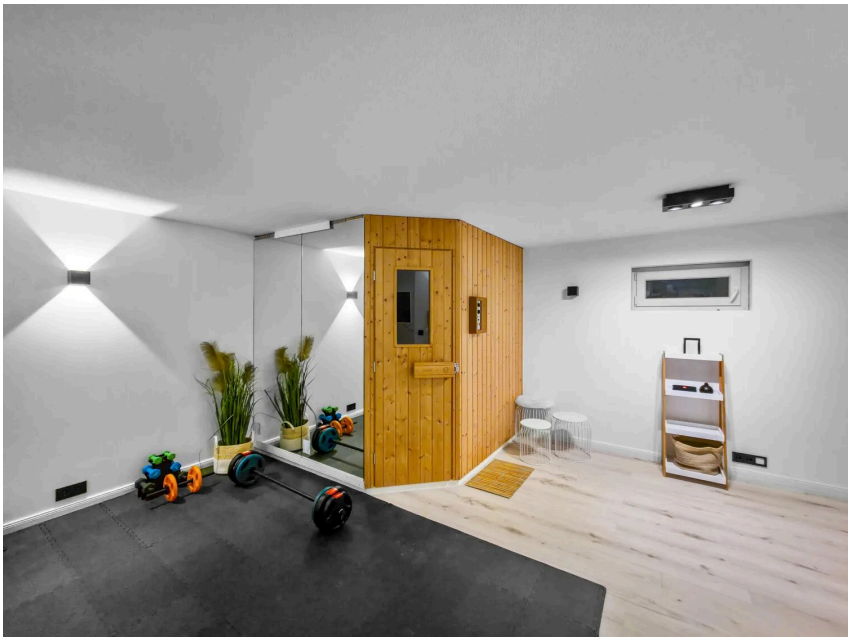




Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà





Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

La proprietà



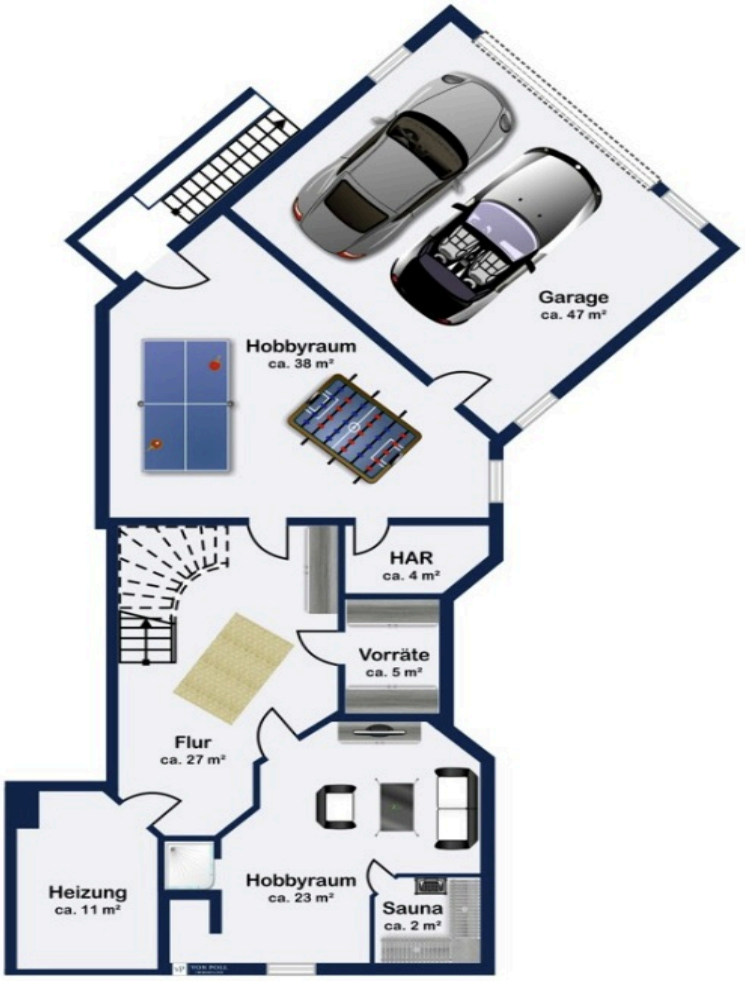


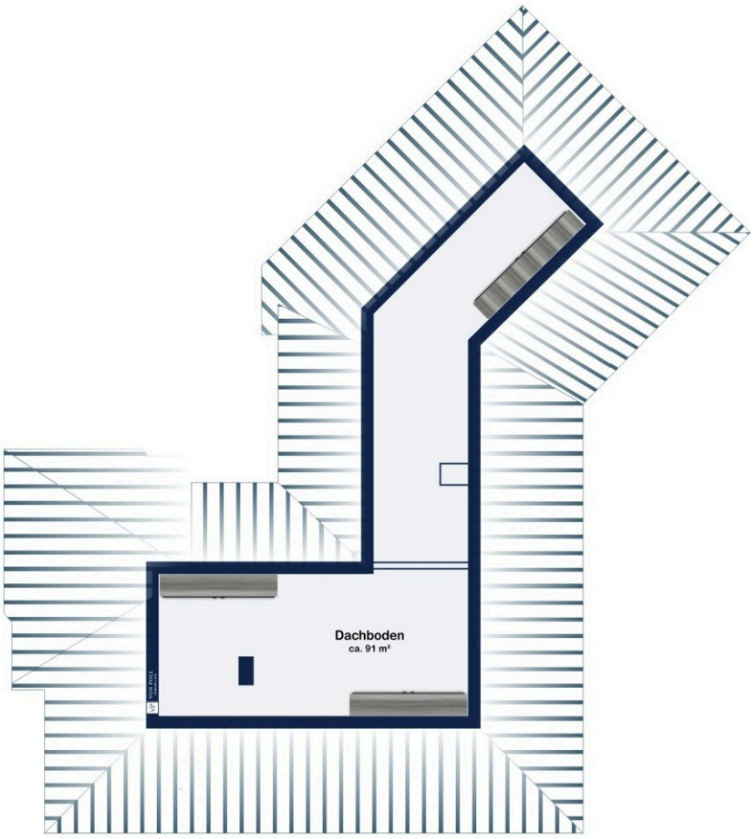
Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

Planimetrie




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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

Una prima impressione

Questa spaziosa villa progettata da un architetto in stile country francese offre un'eccezionale quantità di spazio abitabile per una vita sofisticata, con circa 416 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 1.783 m². Costruita nel 1989 e recentemente ristrutturata e modernizzata nel 2022/23, la casa colpisce per le sue finiture di alta qualità e le molteplici possibilità di utilizzo. Il concetto architettonico presenta accenti distintivi, come il caratteristico tetto in ardesia naturale con abbaini, che conferisce alla proprietà il suo fascino inconfondibile. Anche l'ingresso sottolinea l'imponente presenza della proprietà: una scala a galleria in legno finemente lavorata collega elegantemente i piani. Le 11 stanze sono distribuite su due livelli abitativi. La planimetria flessibile offre numerose opzioni di utilizzo. Ad esempio, c'è la possibilità di creare un appartamento separato nell'ala attualmente affittata degli uffici e dello studio medico o di ampliare la casa principale di conseguenza. La casa è dominata da spazi abitativi inondati di luce, accentuati da moderne porte in stile loft e porte in legno bianco massello realizzate su misura. Un punto forte è l'ampia zona giorno e pranzo con camino a gas telecomandato e faretti LED neri opachi incassati che creano un'atmosfera suggestiva. La zona giorno è ulteriormente impreziosita da una veranda riscaldata, il cui cielo stellato invita a godersi momenti speciali. La cucina di design Ballerina con annesso ripostiglio colpisce sia dal punto di vista funzionale che estetico. Pavimenti di alta qualità definiscono l'atmosfera: durante la ristrutturazione sono stati installati circa 170 m² di parquet in vero legno, 90 m² di pavimento in resina epossidica e circa 210 m² di vinile di facile manutenzione. Le camere da letto, una delle quali dispone di un bagno privato in marmo con cielo stellato e cabina armadio, si trovano all'ultimo piano. Un moderno bagno per bambini, sanitari di alta qualità e un WC separato con un'imponente plafoniera a LED sottolineano ulteriormente l'eccellente qualità degli accessori del bagno. Oltre al ripostiglio standard, il seminterrato offre un'area fitness e benessere con sauna e doccia, oltre a ulteriore spazio per hobby e attività ricreative. Un garage doppio sotterraneo garantisce un comodo parcheggio. Le dotazioni tecniche includono un sistema di domotica, videosorveglianza e un moderno controllo degli accessi. Una nuova caldaia a condensazione a gas del 2024 completa il concetto generale di efficienza energetica. La proprietà è circondata da un giardino paesaggistico esclusivo, che offre molteplici possibilità di utilizzo e include una casetta da giardino. Eleganti finestre a battente in legno con archi a sesto ribassato, alcune con vetri fonoassorbenti, contribuiscono a creare un'atmosfera speciale, così come i due balconi. Con una superficie abitabile e utilizzabile complessiva di circa 663 m², questa villa si presenta come una proprietà eccezionale con un'architettura accattivante, tecnologie moderne e un fattore di benessere unico. Convincetevi di persona: saremo lieti di ricevere la vostra richiesta, in particolare per quanto riguarda l'ufficio e lo studio in affitto, o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

Dettagli dei servizi

•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

Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25295032 - 27239 Twistringen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Eric Stöver

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com