

Groß Twülpstedt

# AUSREICHEND PLATZ FÜR SIE UND IHRE LIEBEN - ZWEIFAMILIENHAUS IN IDYLLISCHER FELDRANDLAGE

Objektnummer: 26123022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 357 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.119 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26123022	Kaufpreis	559.000 EUR
Wohnfläche	ca. 357 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1972		
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage		

Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	142.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.06.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Die Immobilie



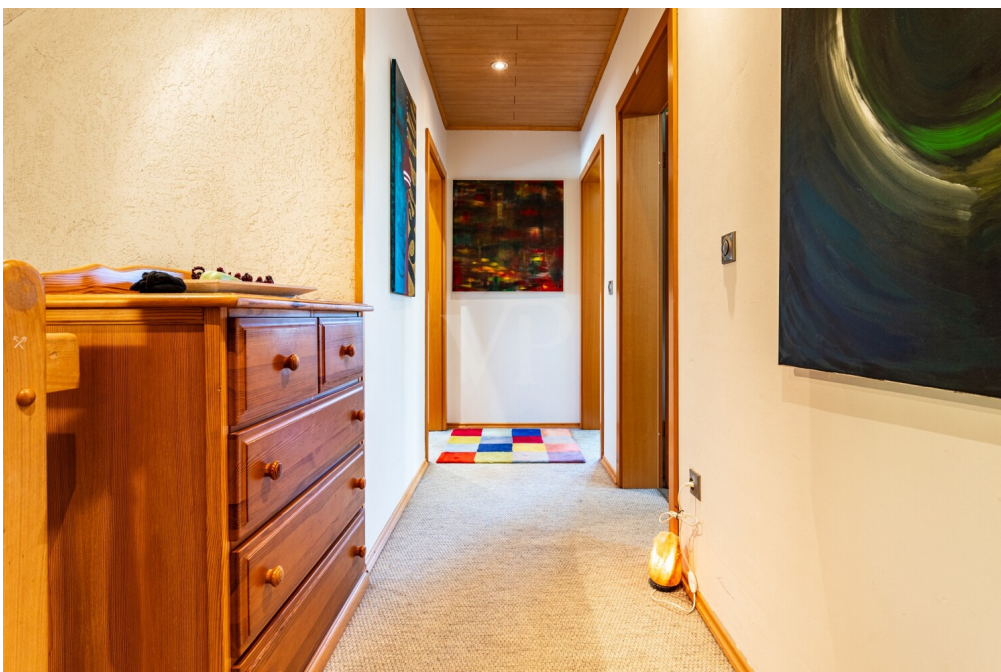
Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Die Immobilie



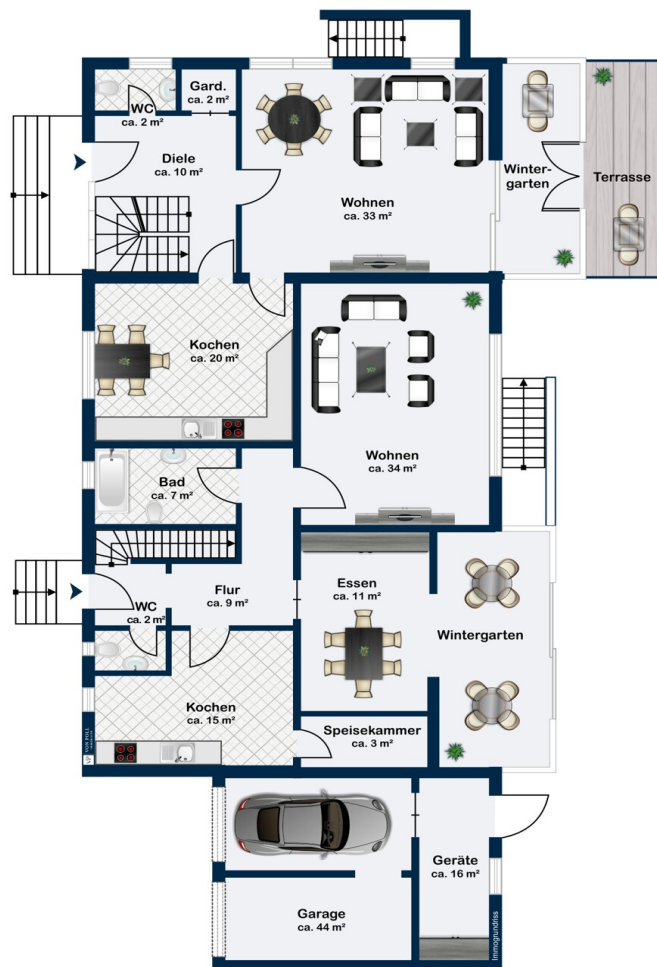
Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

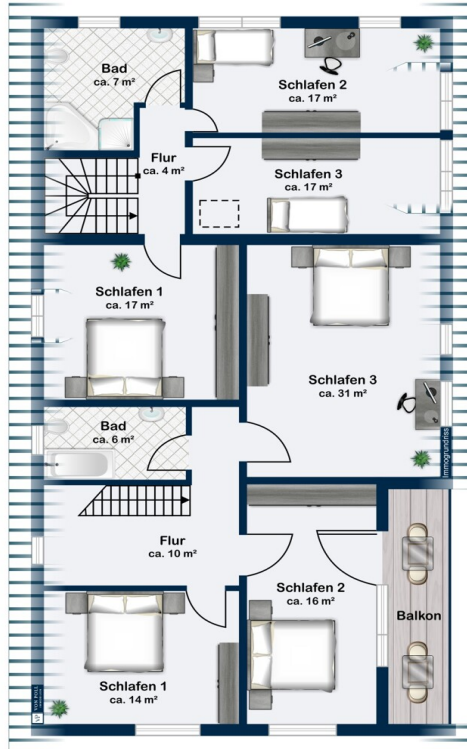
## Die Immobilie



Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## **Ein erster Eindruck**

**Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

**Dieses besondere Zweifamilienhaus in ruhiger, naturnaher Lage vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein beeindruckendes Grundstück mit viel Raum zur Entfaltung.**

**Auf über 2.100 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten oder das Leben mit viel Platz für Familie, Hobby und Beruf.**

**Das Ensemble besteht aus einem charmanten Ursprungsbau aus dem Jahre 1972 sowie einem im Jahr 1997 ergänzten, modernen Anbau. Beide Wohneinheiten verfügen über komplett separate Bereiche und bieten dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität.**

**Der neuere Wohnbereich mit seinen rund 175m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich gepflegt und bezugsfertig – hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen. Helle Räume, ein gemütlicher Wintergarten sowie das vorhandene Doppelcarport schaffen ein komfortables Zuhause mit angenehmer Wohnatmosphäre.**

**Der ursprüngliche Gebäudeteil überzeugt auf ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit viel Potenzial und Charakter. Die Einheit bietet ideale Voraussetzungen für handwerklich Begabte und kreative Köpfe, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten - hier entsteht ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen. Auch dieser Bereich verfügt über einen eigenen Wintergarten und eine Doppelgarage.**

**Ein weiteres Highlight ist die Vollunterkellerung beider Gebäudeteile, die außergewöhnlich viel Nutz- und Stauraum bietet.**

**Abgerundet wird das attraktive Gesamtbild durch den weitläufigen Garten mit eigener Sauna - ein Ort zum Entspannen, Genießen und Abschalten.**

**Diese Immobilie bietet seltene Möglichkeiten: Einziehen und gleichzeitig Werte schaffen, generationenübergreifend wohnen oder Wohnen und Arbeiten kombinieren. Alles auf einem großzügigen Grundstück in angenehmer und entspannter Wohnlage.**

**Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## **Ausstattung und Details**

- + Großzügiges Eigentumsgrundstück
- + Zwei separate Wohneinheiten
- + Teilweise Fußbodenheizung
- + Kamin
- + Vollkeller, beheizt
- + Zwei Garagen
- + Doppelcarport
- + Zwei Wintergärten, beheizt
- + Gartensauna
- + Balkon
- ... u.v.m. ....

### **Modernisierungen:**

- + 1972 Baujahr Ursprungshaus
- + 1985-1995 Wärmedämmung, Fenster, Haustür, Wintergarten
- + 1997 Baujahr Erweiterungsbau/Schaffung Wohneinheit II
- + 2000 Wintergarten
- + 2018 Kellerfenster und Kellertür Ursprungshaus
- + 2018 Kellertür Wohneinheit II
- + 2024 Badezimmer OG Wohneinheit II
- + 2024 Gas-Heizung
- + 2025 Küche Wohneinheit II

**Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## **Alles zum Standort**

Volkmarsdorf mit seinen rund 400 Einwohnern vereint die Ruhe des Landlebens mit einer angenehmen Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Eingebettet in die idyllische Natur der Region bietet der Ortsteil ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Entschleunigung, Lebensqualität und eine familiäre Umgebung legen.

Hier genießen Sie weite Felder, wenig Verkehr und eine entspannte Atmosphäre - ideal für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler gleichermaßen.

Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit erreichen Sie schon nach 4km.

Alle weitere Belange des täglichen Lebens lassen sich in in den Ortschaften Velpke, 7km, oder Nordsteinke, 8km, decken.

Ein Kindergarten, sowie eine Grundschule befinden sich im 2km entfernten Groß Twülpstedt.

Die Wolfsburger Innenstadt und das VW-Werk erreichen Sie schon nach 12 km.

Volkmarsdorf steht somit für naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität - ein Ort zum Durchatmen, Wohlfühlen und Ankommen.

**Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

**Tel.: +49 5361 - 89 12 284**

**E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**