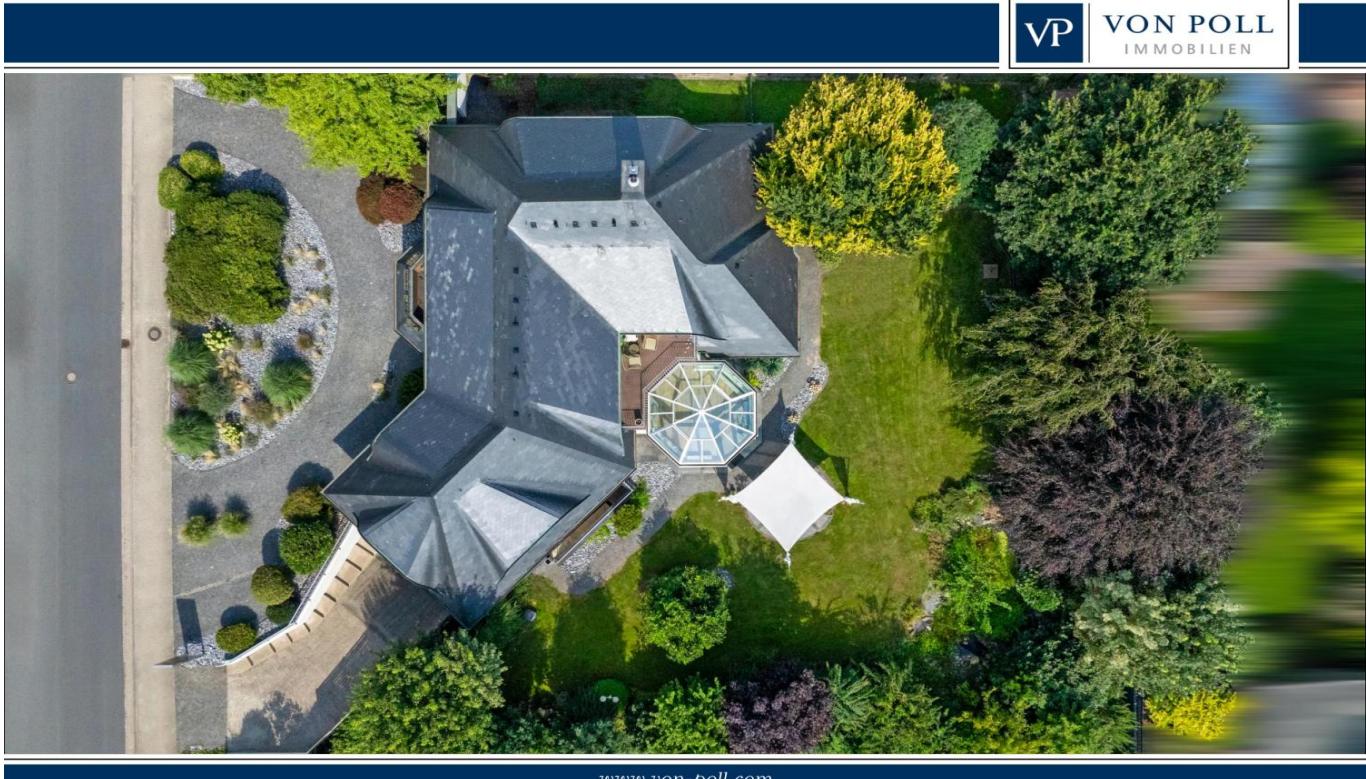


Twistringen

# Umfassend modernisierte Architektenvilla mit Büro- und Praxisräumen

*Objektnummer: 25295032*



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

**KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 416 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.783 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

-  Auf einen Blick
-  Die Immobilie
-  Auf einen Blick: Energiedaten
-  Grundrisse
-  Ein erster Eindruck
-  Ausstattung und Details
-  Alles zum Standort
-  Sonstige Angaben
-  Ansprechpartner

**Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25295032
Wohnfläche	ca. 416 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 247 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

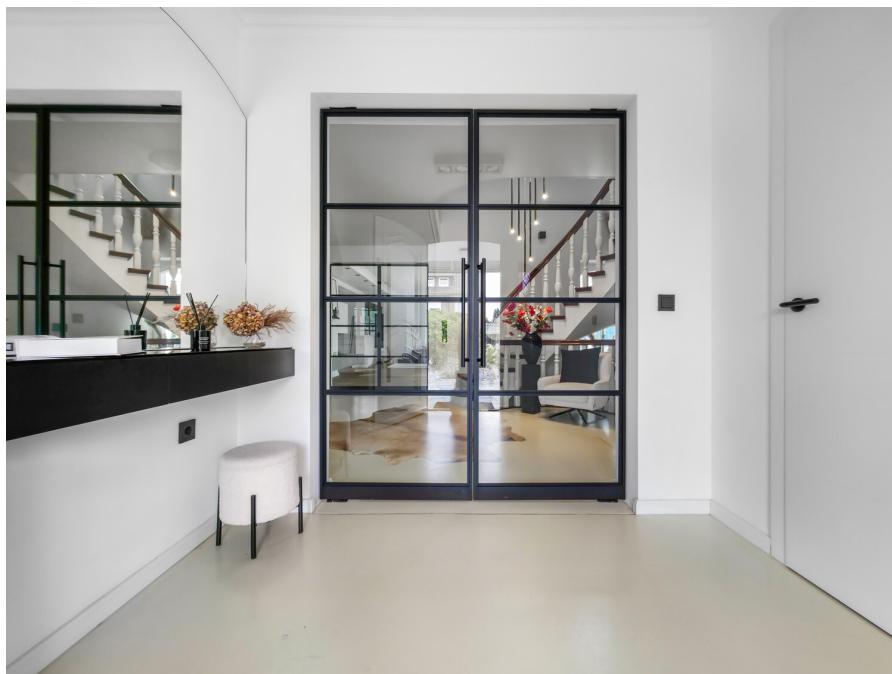
**Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.11.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

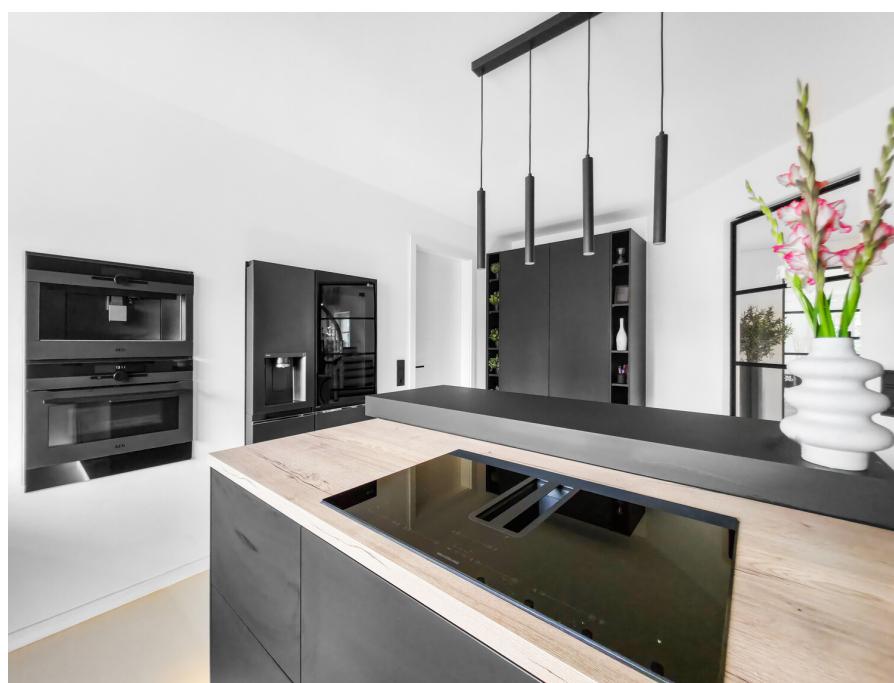
Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



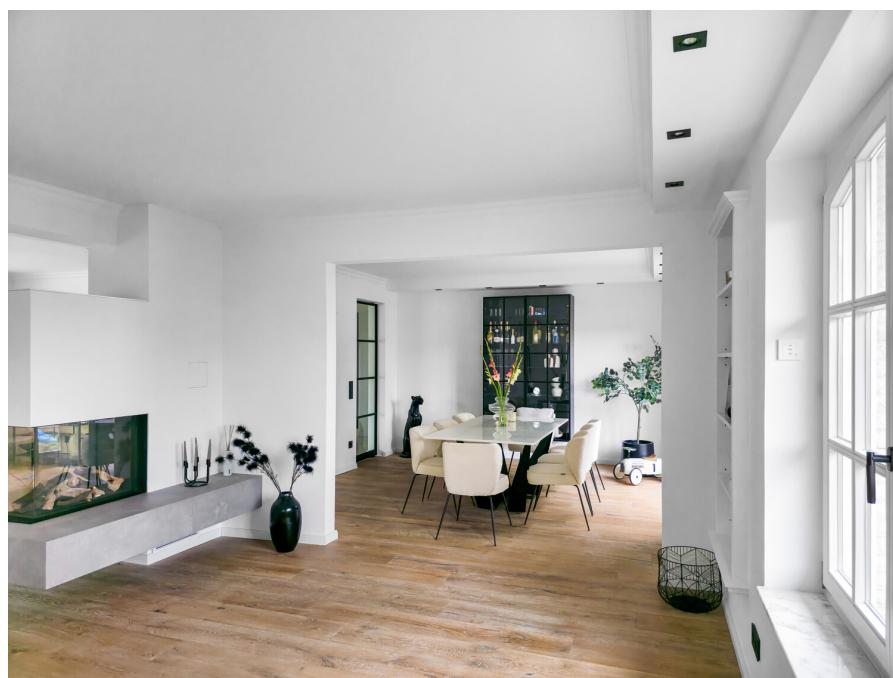
Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



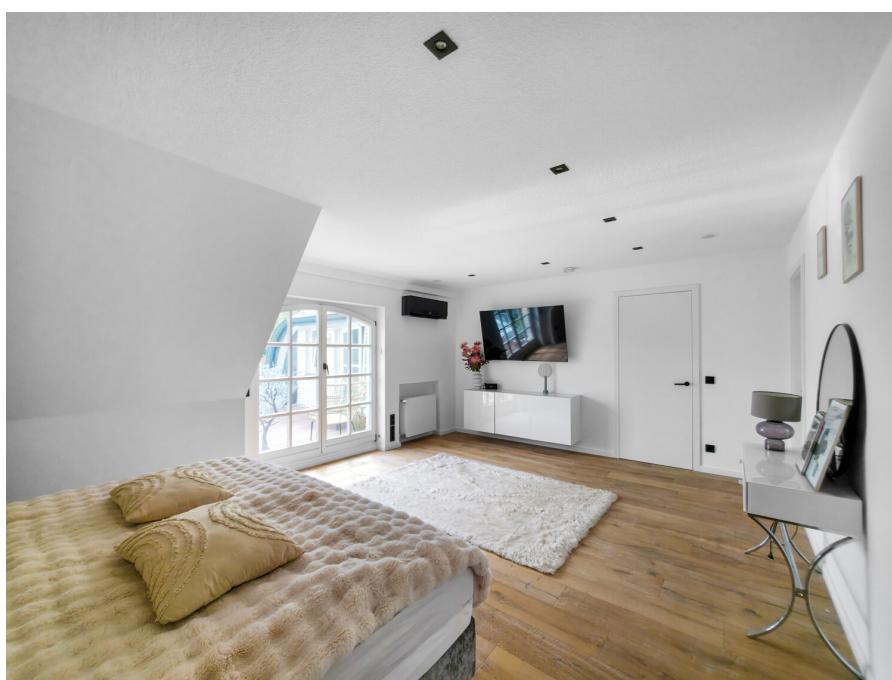
Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



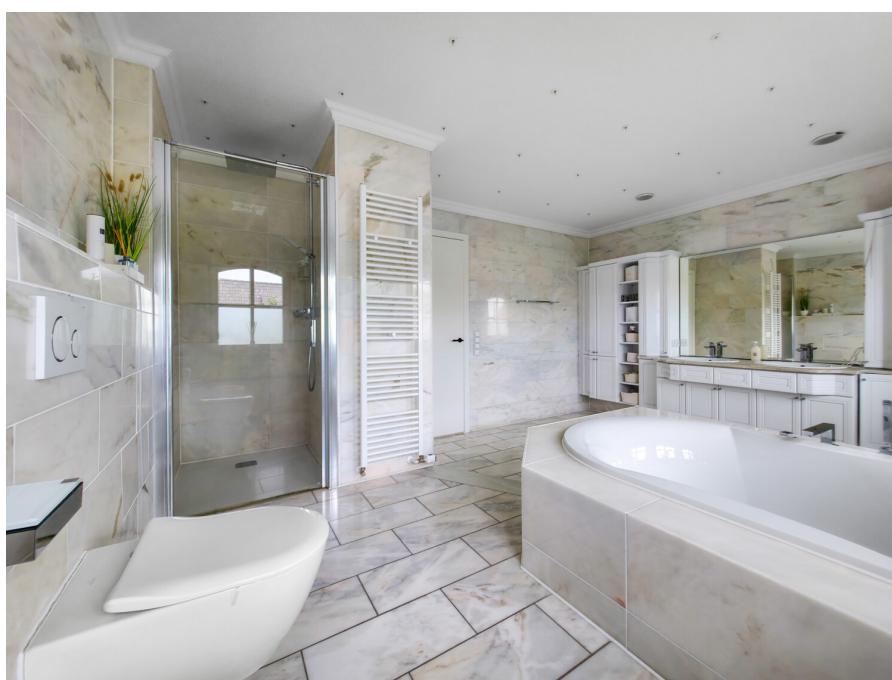
Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



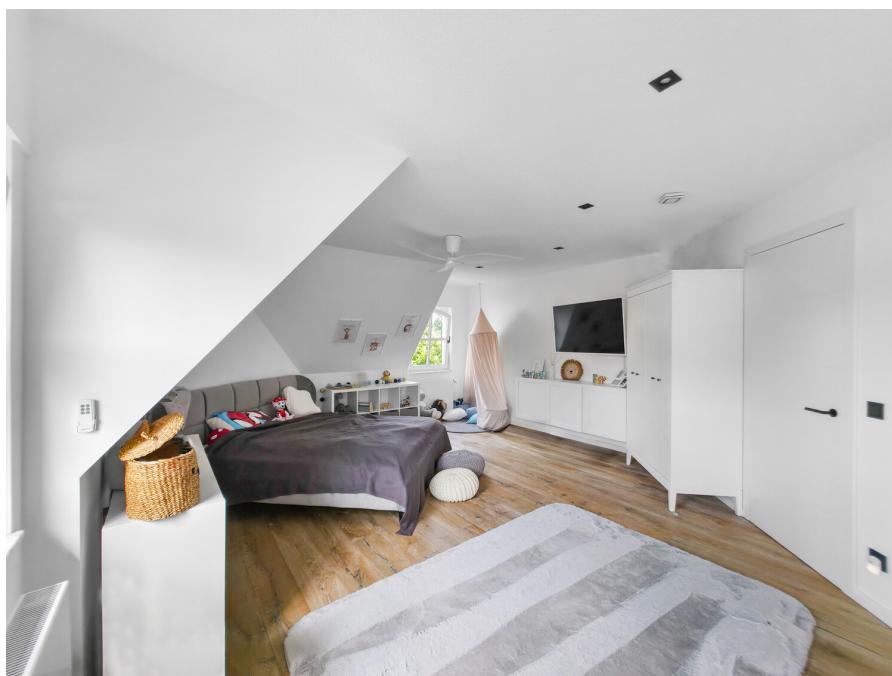
Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



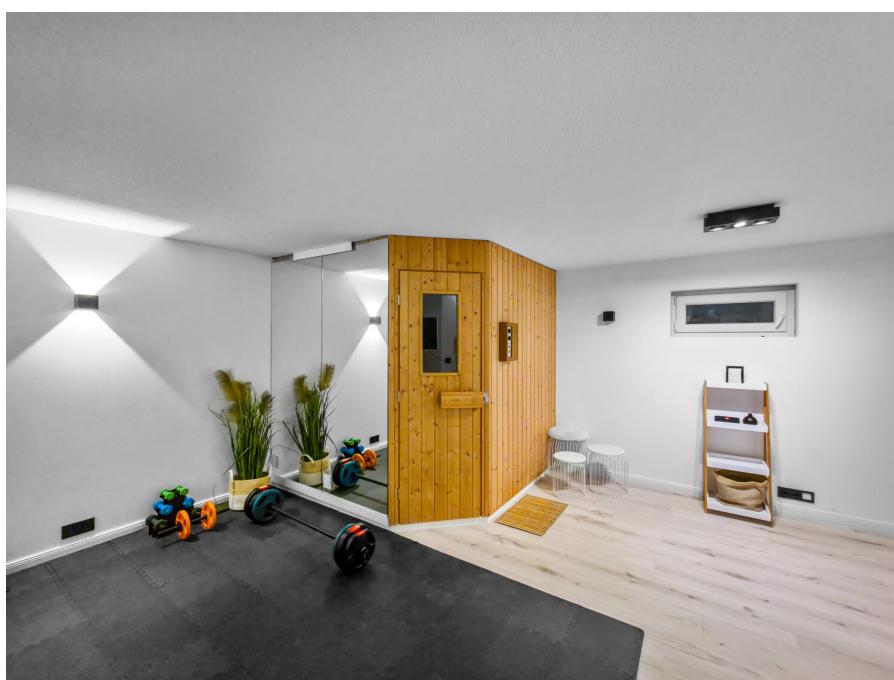
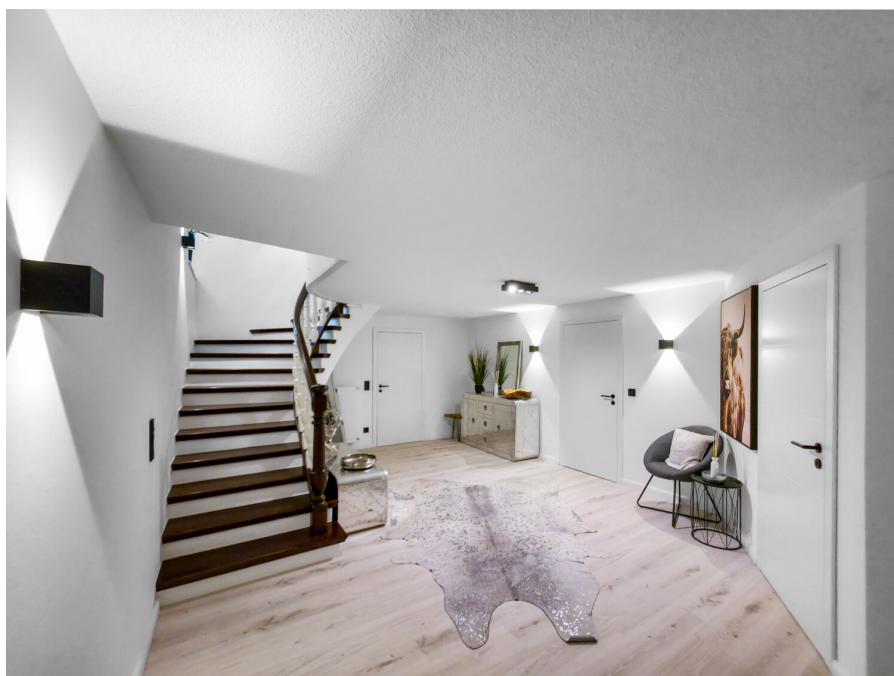
Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie



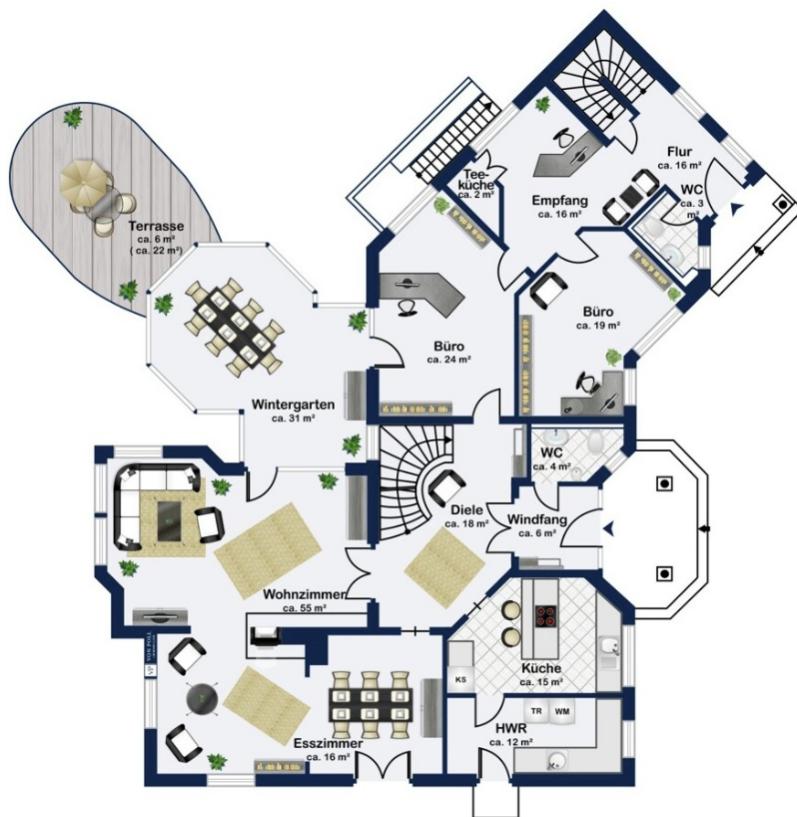
Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## Die Immobilie

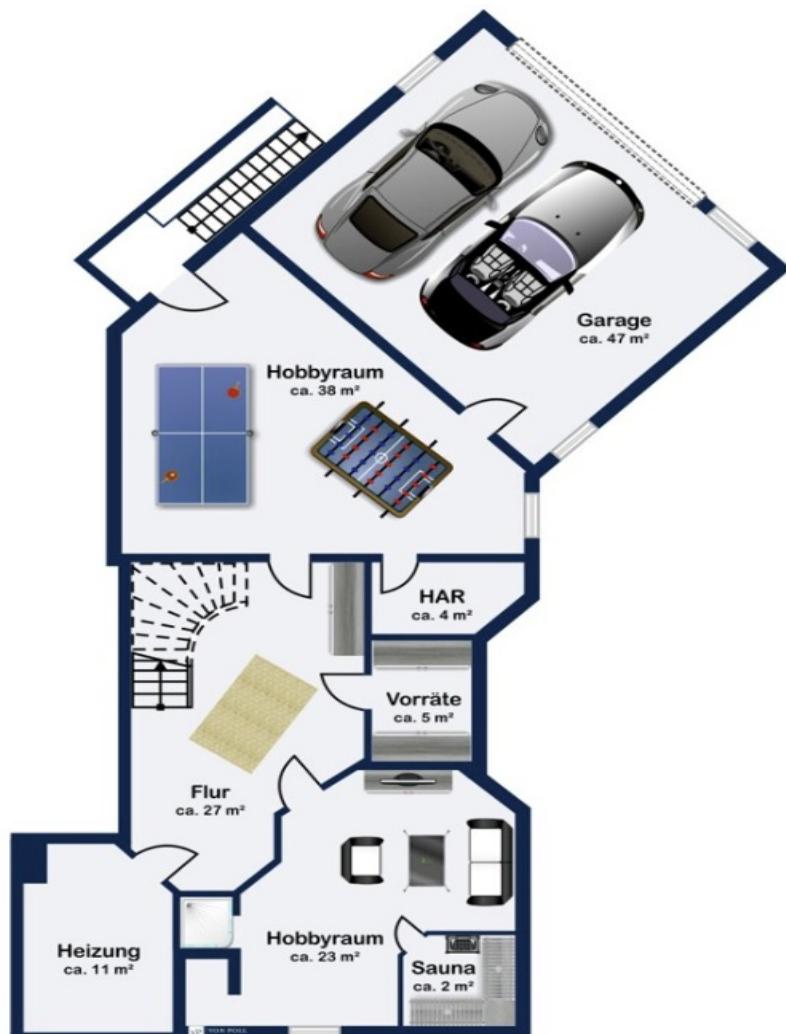


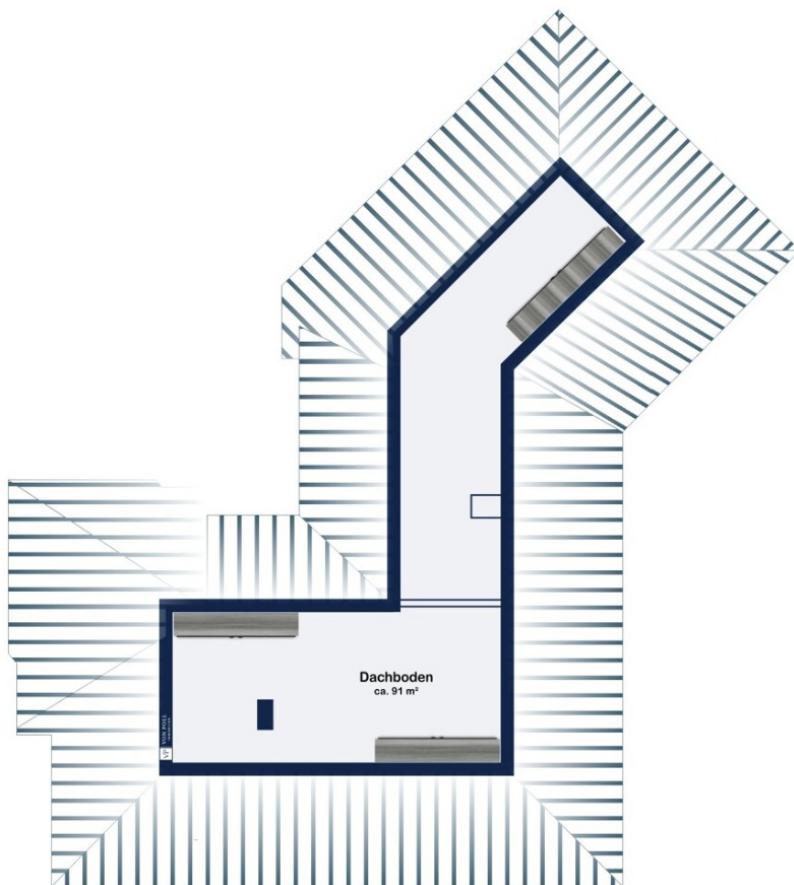
Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen

## 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: 25295032 - 27239 Twistringen**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Architektenvilla im französischen Landhausstil bietet mit einer Wohnfläche von ca. 416 m<sup>2</sup> und einem rund 1.783 m<sup>2</sup> großen Grundstück außergewöhnlich viel Raum für anspruchsvolles Wohnen. Das 1989 erbaute und zuletzt 2022/23 umfassend renovierte und modernisierte Haus überzeugt mit gehobener Ausstattungsqualität und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das architektonische Konzept setzt besondere Akzente, etwa mit dem charakteristischen Naturschieferdach mit Fledermausgauben, welches dem Anwesen seinen unverwechselbaren Charme verleiht. Schon der Eingangsbereich unterstreicht die repräsentative Wirkung der Immobilie: Eine aufwendig gearbeitete Holz-Galerietreppe verbindet die Etagen auf elegante Weise.

Die 11 Zimmer verteilen sich auf zwei Wohnebenen. Die Raumstruktur ist flexibel und eröffnet zahlreiche Nutzungsoptionen. So besteht beispielsweise die Möglichkeit, im derzeit vermieteten Büro- und Praxistrakt eine separate Einliegerwohnung zu gestalten oder das Wohnhaus entsprechend zu erweitern.

Im Haus dominieren lichtdurchflutete Wohnräume, die durch Türen im modernen Loft-Design und maßgefertigte, weiße Vollholztüren akzentuiert werden. Ein zentrales Highlight ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einem funkgesteuerten Gaskamin und eingelassenen LED-Spots in mattem Schwarz, die für eine stimmungsvolle Beleuchtung sorgen. Das Raumangebot wird durch einen beheizten Wintergarten erweitert, dessen Sternenhimmel zu besonderen Momenten einlädt.

Die Ballerina-Designküche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum überzeugt sowohl funktional als auch optisch. Hochwertige Bodenbeläge prägen das Raumgefühl: Während der Renovierungsarbeiten wurden ca. 170 m<sup>2</sup> Echtholzparkett, 90 m<sup>2</sup> Epoxidharzboden und rund 210 m<sup>2</sup> pflegeleichtes Vinyl verlegt.

Die Schlafzimmer – eines davon mit marmoriertem Bad en Suite inklusive Sternenhimmel und Ankleide – befinden sich im Dachgeschoss. Ein neuwertiges Kinderbad, hochwertige Badarmaturen sowie ein separates WC mit beeindruckender LED-Himmelspanndecke unterstreichen das gehobene Niveau der Sanitärausstattung.

Neben dem klassischen Nutzraum verfügt der Keller über einen Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna und Dusche sowie über zusätzliche Flächen für Hobby und Freizeit. Eine Doppeltiefgarage sorgt für komfortables Parken. Die technische Ausstattung überzeugt mit einem Smart-Home-System, Videoüberwachung und einer modernen Eingangskontrolle. Die neue Gas-

Brennwertheizung aus dem Jahr 2024 ergänzt das energetische Gesamtkonzept.

Das Anwesen ist von einer exklusiv gestalteten Gartenlandschaft umgeben, die sich vielfältig nutzen lässt und ein Gartenhaus einschließt. Stilechte Holzsprossenfenster mit Stichbögen, teilweise mit Schallschutzverglasung, tragen ebenso zur besonderen Atmosphäre bei wie die beiden Balkone.

Mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 663 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese Villa als herausragende Immobilie mit überzeugender Architektur, moderner Technik und individuellem Wohlfühlfaktor. Überzeugen Sie sich persönlich – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Klärung von Rückfragen, insbesondere in Bezug auf die vermietete Büro- und Praxisfläche, oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen**

## Ausstattung und Details

- Architektenvilla im französischen Landhausstil
- Optionale Einliegerwohnung oder Erweiterung des Wohnhauses im Büro- und Praxistrakt
- Quarzit-Mauerwerk (42,5 cm) - 24 cm Kalksandstein | 7 cm Luftsicht | 11,5 cm Verbinder
- 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 m<sup>2</sup> Echtholzparkett | 90 m<sup>2</sup> Epoxidharzboden | 210 m<sup>2</sup> 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

**Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25295032 - 27239 Twistringen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 110.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25295032 - 27239 Twistringen**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Stöver

---

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe

Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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