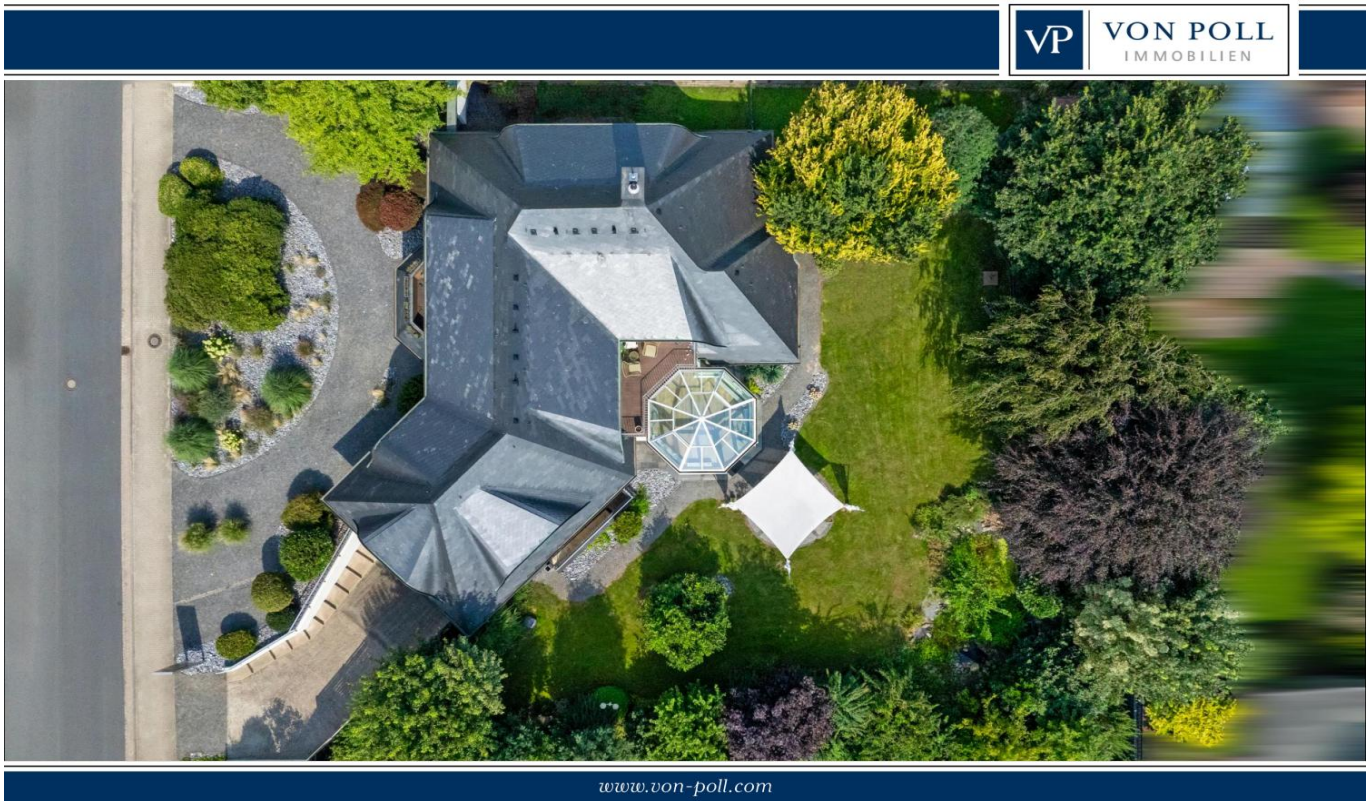
Twistringen

Extensively modernized architect-designed villa with office and practice spaces

Property ID: 25295032



PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 416 m² • **ROOMS:** 11 • **LAND AREA:** 1.783 m²

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

At a glance

Property ID	25295032
Living Space	ca. 416 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	11
Bathrooms	2
Year of construction	1989
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Underground car park

Purchase Price	1.100.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 247 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	12.11.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	110.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

The property

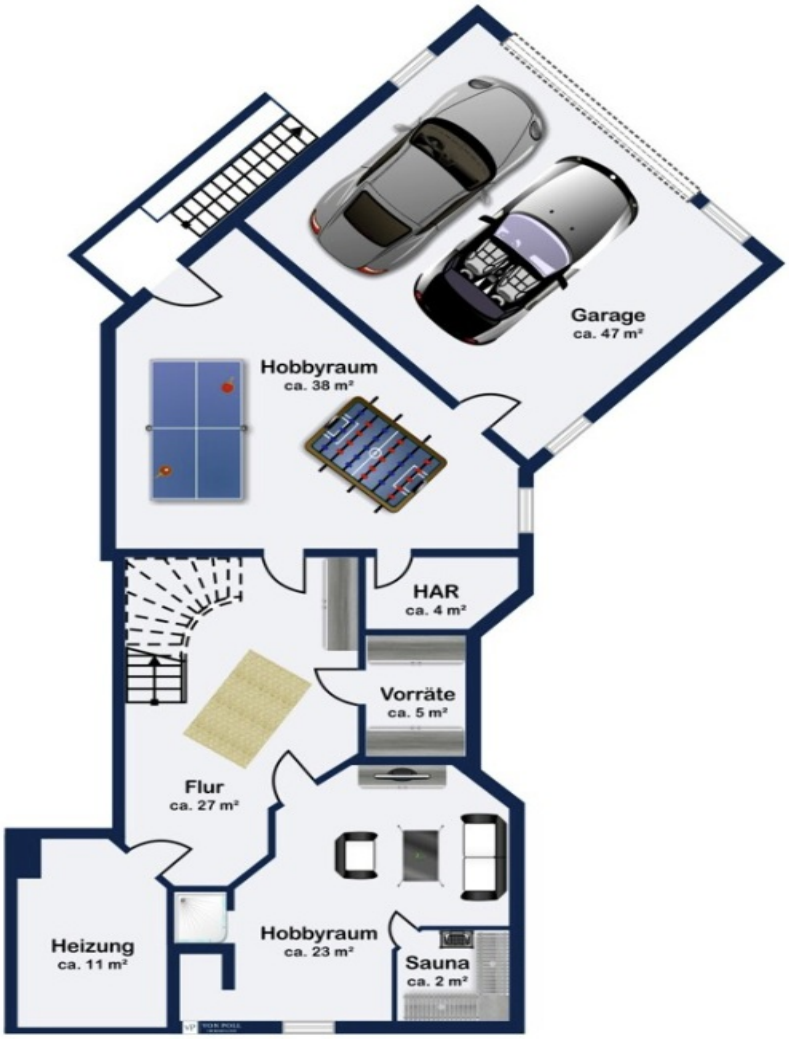
Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

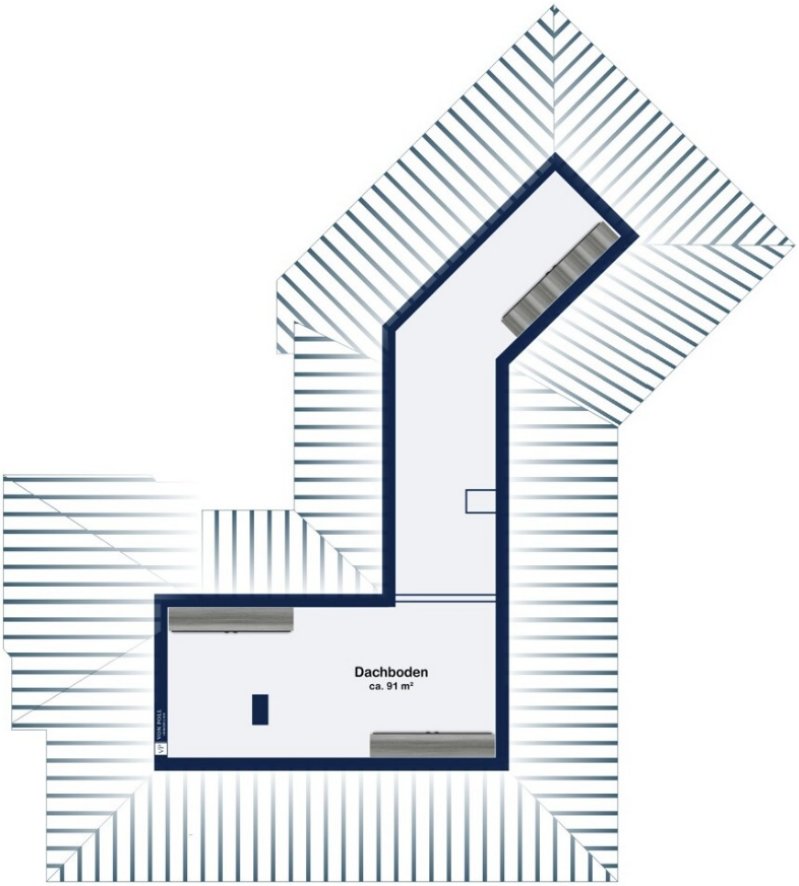
The property

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

Floor plans

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



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

A first impression

This spacious architect-designed villa in the French country style offers an exceptional amount of living space for sophisticated living, with approximately 416 m² of living area and a plot of around 1,783 m². Built in 1989 and most recently extensively renovated and modernized in 2022/23, the house impresses with its high-quality finishes and diverse usage possibilities. The architectural concept features distinctive accents, such as the characteristic natural slate roof with dormer windows, which lends the property its unmistakable charm. Even the entrance area underscores the property's impressive presence: an elaborately crafted wooden gallery staircase elegantly connects the floors. The 11 rooms are spread across two living levels. The flexible floor plan offers numerous usage options. For example, there is the possibility of creating a separate apartment in the currently rented office and medical practice wing or extending the main house accordingly. The house is dominated by light-filled living spaces, accentuated by modern loft-style doors and custom-made, solid white wood doors. A central highlight is the spacious living and dining area with a remote-controlled gas fireplace and recessed matte black LED spotlights that create an atmospheric ambiance. The living space is further enhanced by a heated conservatory, whose starry sky invites you to enjoy special moments. The Ballerina designer kitchen with an adjoining utility room impresses both functionally and aesthetically. High-quality flooring defines the ambiance: during the renovation, approximately 170 m² of real wood parquet, 90 m² of epoxy resin flooring, and around 210 m² of easy-care vinyl were installed. The bedrooms – one of which features a marble en-suite bathroom complete with a starry sky and dressing room – are located on the top floor. A modern children's bathroom, high-end fixtures, and a separate WC with an impressive LED ceiling light further underscore the superior quality of the bathroom fittings. In addition to the standard utility room, the basement offers a fitness and wellness area with a sauna and shower, as well as additional space for hobbies and leisure activities. A double underground garage ensures convenient parking. The technical features include a smart home system, video surveillance, and modern access control. A new gas condensing boiler from 2024 complements the overall energy efficiency concept. The property is surrounded by an exclusively landscaped garden, offering a variety of uses and including a garden house. Stylish wooden casement windows with segmental arches, some with soundproof glazing, contribute to the special ambiance, as do the two balconies. With a total living and usable area of approximately 663 m², this villa presents itself as an exceptional property with compelling architecture, modern technology, and a unique feel-good factor. See for yourself – we look forward to your inquiry, particularly regarding the rented office and practice space, or to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

Details of amenities

•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

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

All about the location

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.

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

Other information

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.

Property ID: 25295032 - 27239 Twistringen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eric Stöver

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com