

Groß Twülpstedt

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

*Property ID: 26123022*



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

**PURCHASE PRICE: 559.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 357 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.119 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

- **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: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## At a glance

|                      |                          |                       |   |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 26123022                 | Purchase Price        | 559.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 357 m <sup>2</sup>   | House                 | Two-family house  |
| Roof Type            | Gabled roof              | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Rooms                | 8                        | Condition of property | Well-maintained   |
| Bedrooms             | 5                        | Construction method   | Solid   |
| Bathrooms            | 3                        | Usable Space          | ca. 150 m <sup>2</sup>  |
| Year of construction | 1972                     | Equipment             | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Type of parking      | 2 x Car port, 2 x Garage |                       |   |

Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 142.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 07.06.2036      | Energy efficiency class                              | E                           |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1972                        |

Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## The property



Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## The property



Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## The property



Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## The property



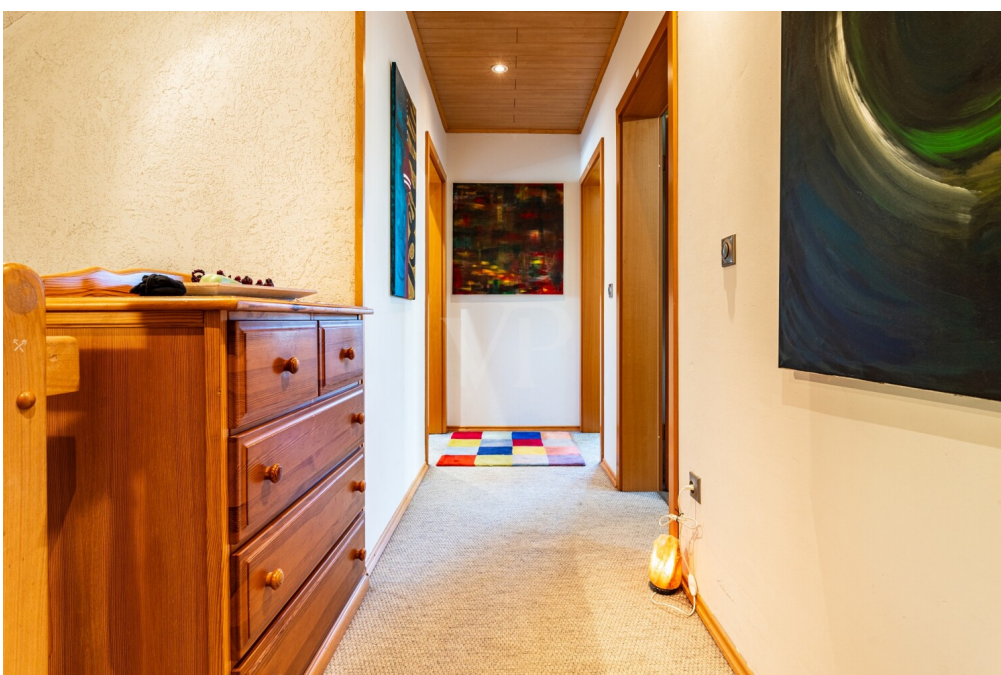
Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## The property



Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## The property



Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## The property



Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## The property



Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## The property



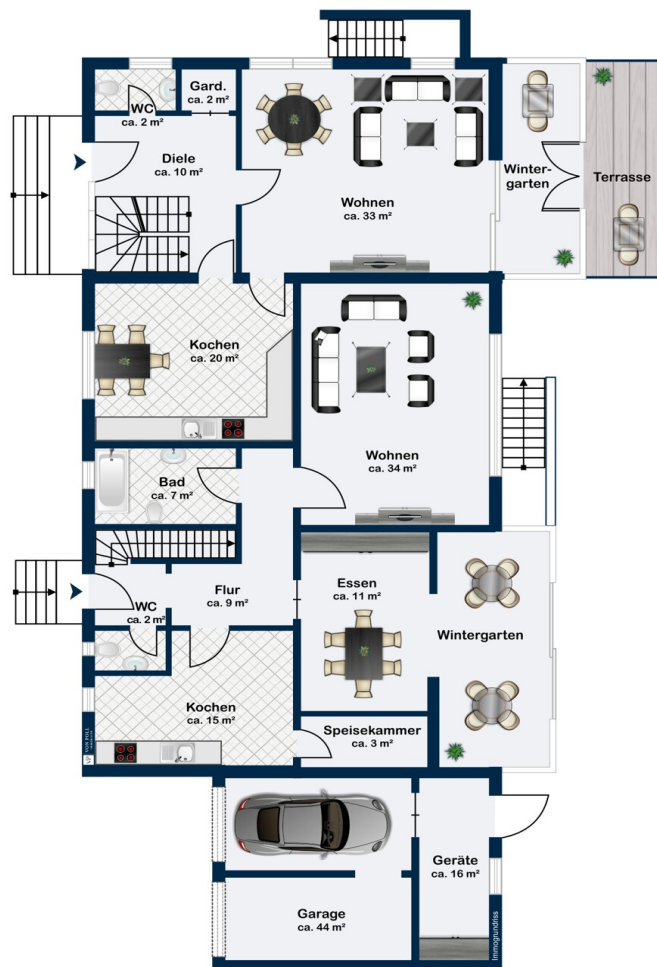
Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

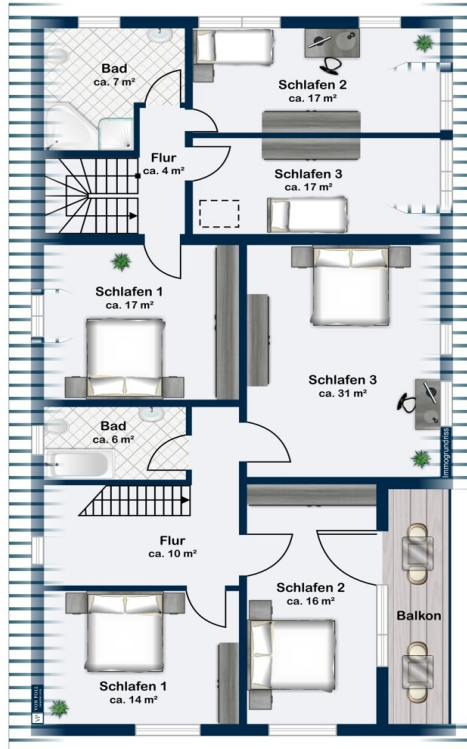
## The property

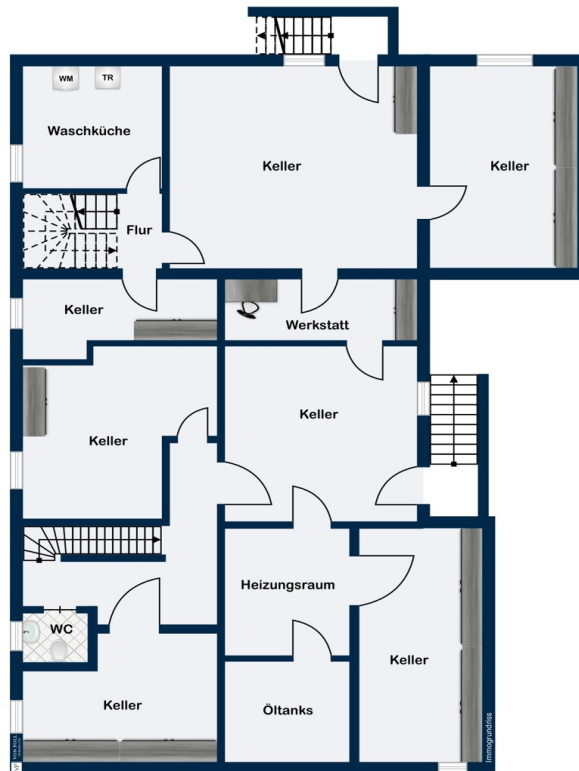


Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Floor plans







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: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## **A first impression**

**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.**

**Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## **Details of amenities**

+ 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

**Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## **All about the location**

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.

**Property ID: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## Other information

**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: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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