

## Twistringen

?????????? ?????????????????? ????? ?????????????????? ???  
?????????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????????  
??????????

Αριθμός ακινήτου: 25295032



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.100.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 416 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 11 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.783 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ??? ??????

|                     |                                 |                          |                                 |
|---------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| ???????? ?????????  | <b>25295032</b>                 | ????? ???????            | <b>1.100.000 EUR</b>            |
| ???????????         | <b>ca. 416 m<sup>2</sup></b>    | ?????                    | ?????                           |
| ????? ???????       | ???????????????? ??????         | ???????????              | <b>Käuferprovision</b>          |
| ?????????           | <b>11</b>                       |                          | <b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>    |
| ?????????           | <b>2</b>                        |                          | <b>MwSt.) des</b>               |
| ????? ????????????? | <b>1989</b>                     |                          | <b>beurkundeten</b>             |
| ????? ????????????? | <b>3 x ????????????? ??????</b> | ????? ??????????????     | <b>Kaufpreises</b>              |
|                     | <b>?????????????, 2 x</b>       | ????? ??????????????     | <b>2023</b>                     |
|                     | <b>????????? ??????????</b>     | ????????? ?????????????? | ?????????                       |
|                     |                                 | ???????????????????????? | <b>ca. 247 m<sup>2</sup></b>    |
|                     |                                 | ??????                   |                                 |
|                     |                                 | ???????                  | <b>????????, WC</b>             |
|                     |                                 |                          | <b>????????????, ??????,</b>    |
|                     |                                 |                          | <b>?????, ?????????????????</b> |
|                     |                                 |                          | <b>????????, ??????????</b>     |

Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?????????? ???? ???? ?

|   |                     |   |                             |
|---|---------------------|---|-----------------------------|
| ?????????<br>?????????                    | ?????????? ???????? | ??????????????<br>??????????                                      | VERBRAUCH                   |
| ???? ??????????                           | ?????               | ?????? ???????????<br>??????????                                  | 110.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ??????????<br>??????????????<br>?????? ?? | 12.11.2027          | ?????????<br>?????????????<br>?????????                           | D                           |
| ???? ??????????                           | ?????               | ???? ??????????<br>???????? ?? ??<br>??????????<br>?????????????? | 1989                        |

Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ????????



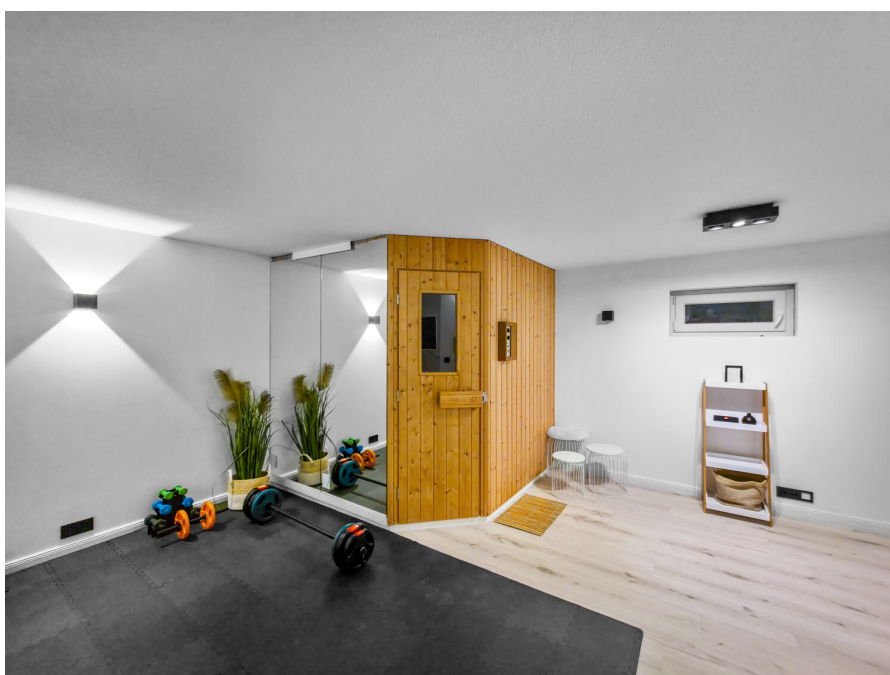
Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

?? ????????



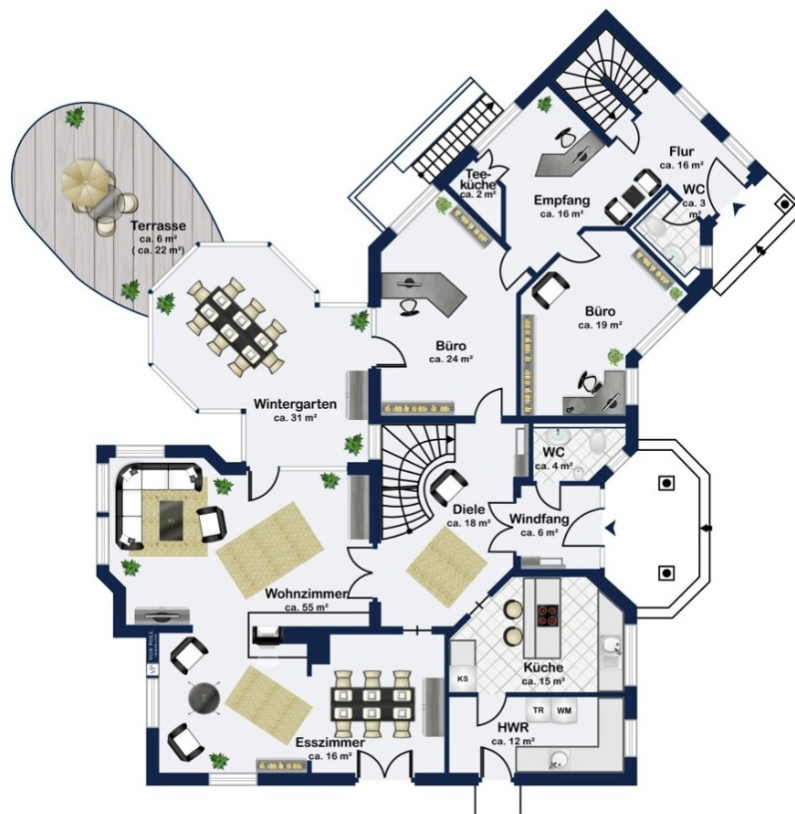
Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

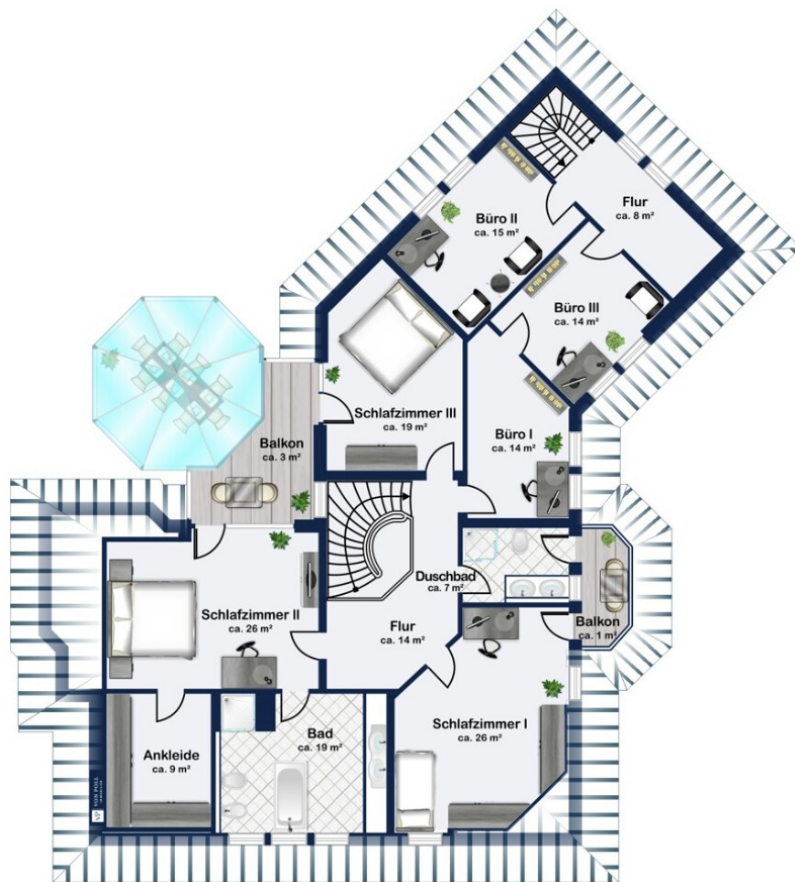
?? ????????

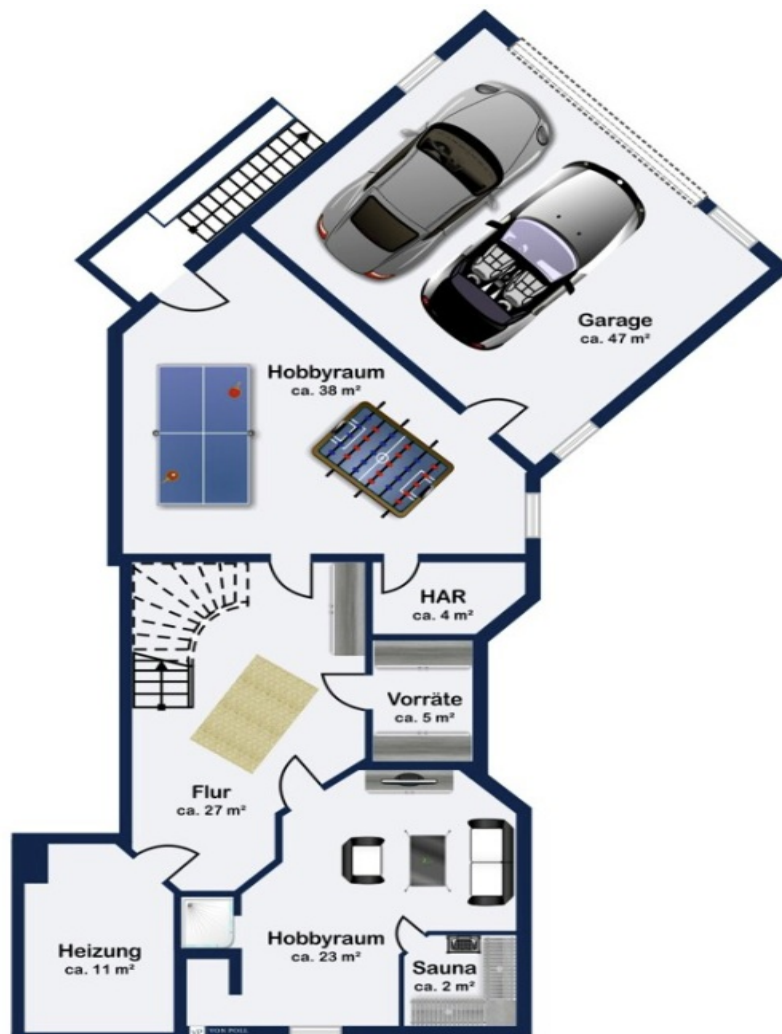


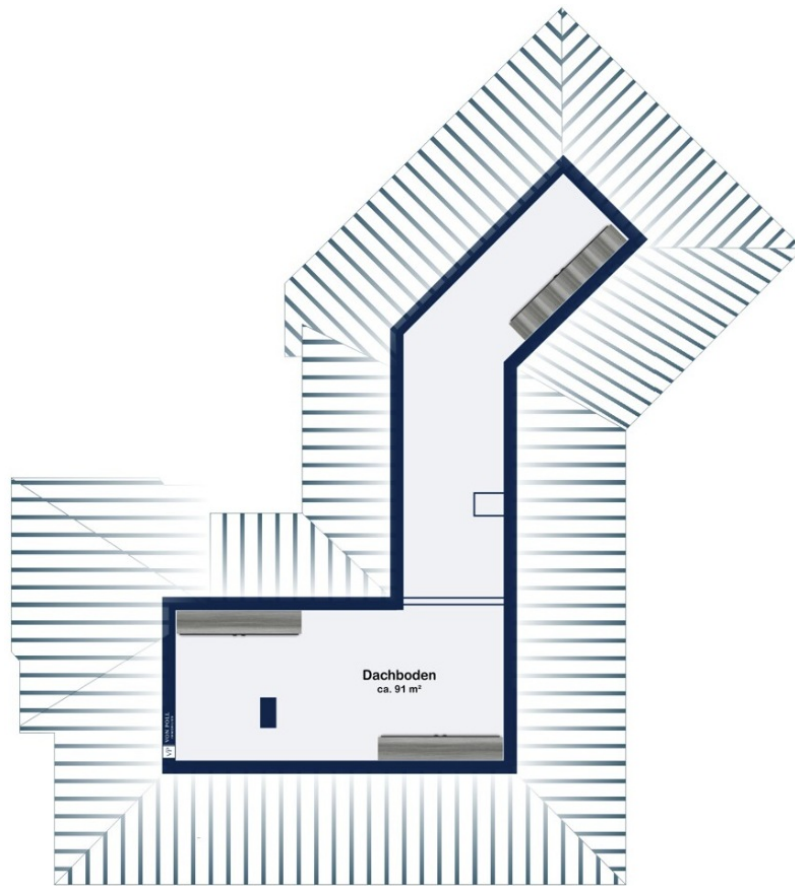
Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen

??????









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.



????????????, ??????? ?????????? ?? ??? ????????? ?????????? ??????? ????? ??  
????? ?? - ?????????????? ?? ?? ?????????? ??, ?????????? ??????? ?? ?? ??????????????  
???? ?????????? ?? ?????????? ? ?? ? ? ?????????????? ?? ?????????? ??????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen**

**?????????????? ???? ??????????**

- 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 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 Himmelsplanndecke
- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen**

**???? ???? ???? ????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen**

**????? ????????????**

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25295032 - 27239 Twistringen**

**?????????? ???? ????????????**

?? ??????????? ???????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**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)**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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