

Twistringen

## Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – stilvoll modernisierte Villa mit architektonischem Flair

*Número da propriedade: 25295032*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 416 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.783 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## Numa vista geral

|                        |                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25295032                                                                          |
| Área                   | ca. 416 m <sup>2</sup>                                                            |
| Forma do telhado       | Telhado de quadril                                                                |
| Quartos                | 11                                                                                |
| Casas de banho         | 2                                                                                 |
| Ano de construção      | 1989                                                                              |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.100.000 EUR                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 247 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda        |

Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                           |
| Certificado Energético válido até | 12.11.2027                    |
| Aquecimento                       | Gás                           |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 110.20 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1989                              |



Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel





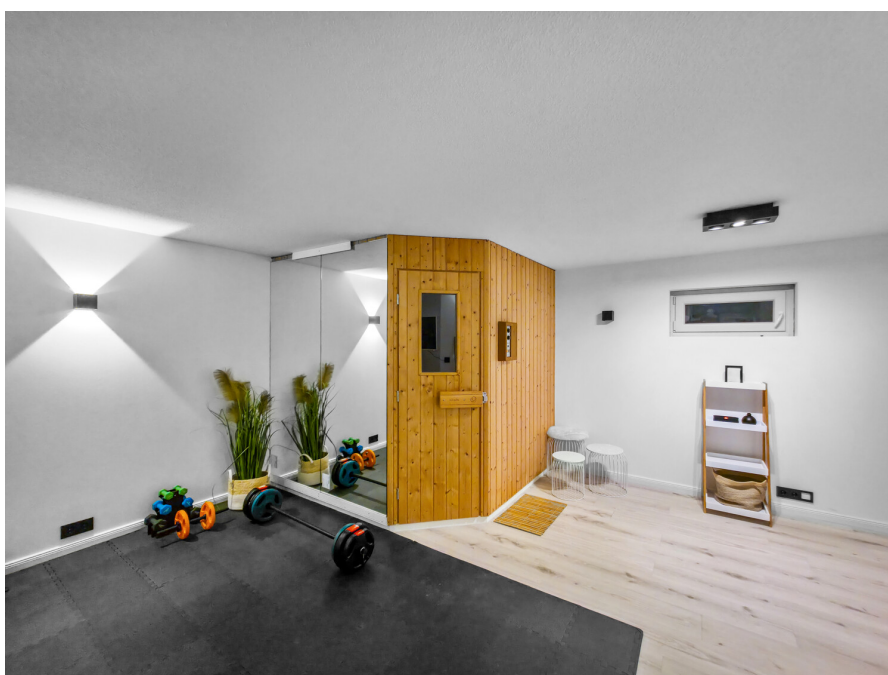
Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

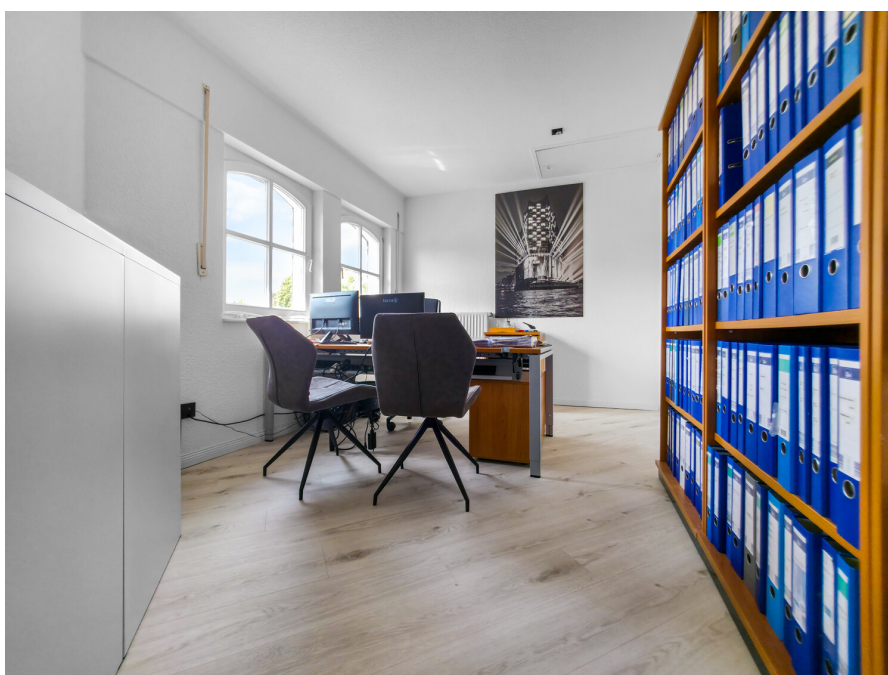
## O imóvel





Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

## O imóvel



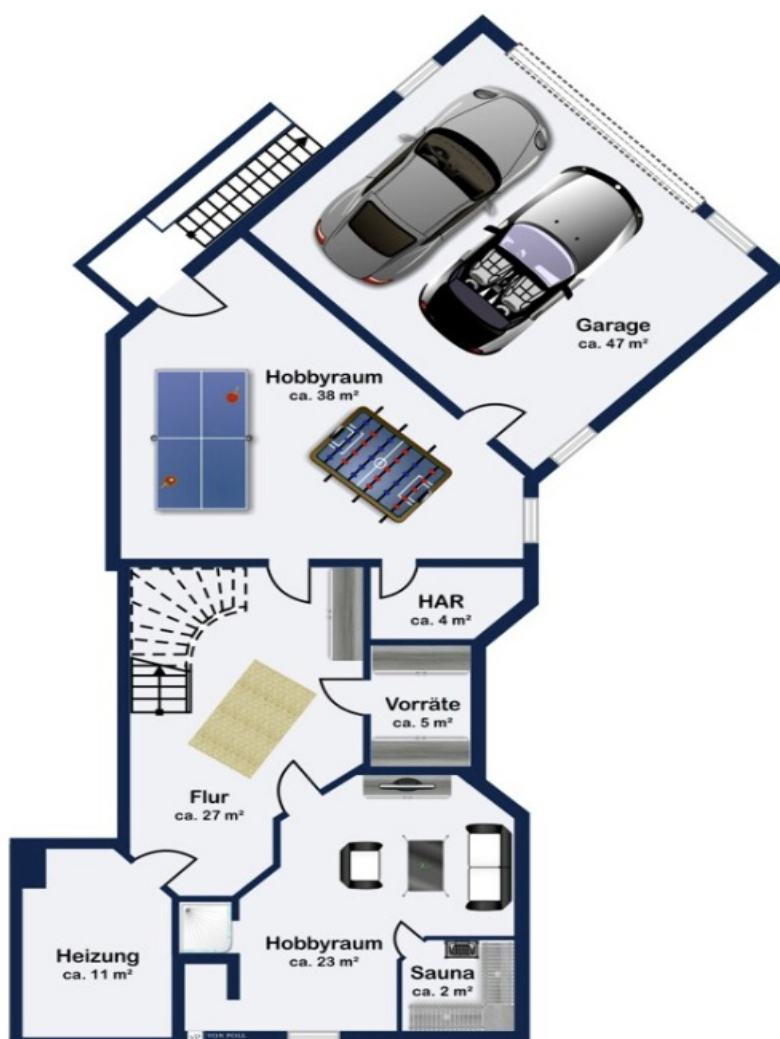
Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen

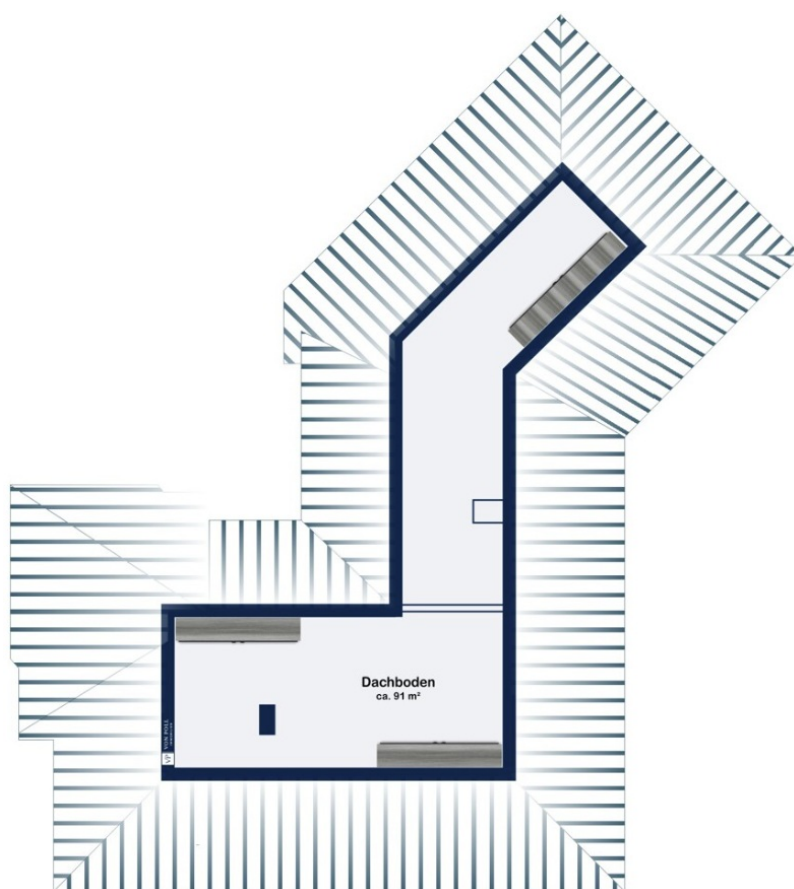
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen**

## Uma primeira impressão

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 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-Himmelsplanendecke 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 Holzsparsenfenster 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!

**Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen**

## Detalhes do equipamento

- 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 Himmelsplanendecke
- 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

**Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen**

## **Tudo sobre a localização**

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.



**Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistringen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25295032 - 27239 Twistingen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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