

Groß Twülpstedt

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

*Número da propriedade: 26123022*



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

**PREÇO DE COMPRA: 559.000 EUR • ÁREA: ca. 357 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 2.119 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

- **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: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26123022	Preço de compra	559.000 EUR
Área	ca. 357 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	8	Área útil	ca. 150 m <sup>2</sup>
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	142.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.06.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## O imóvel



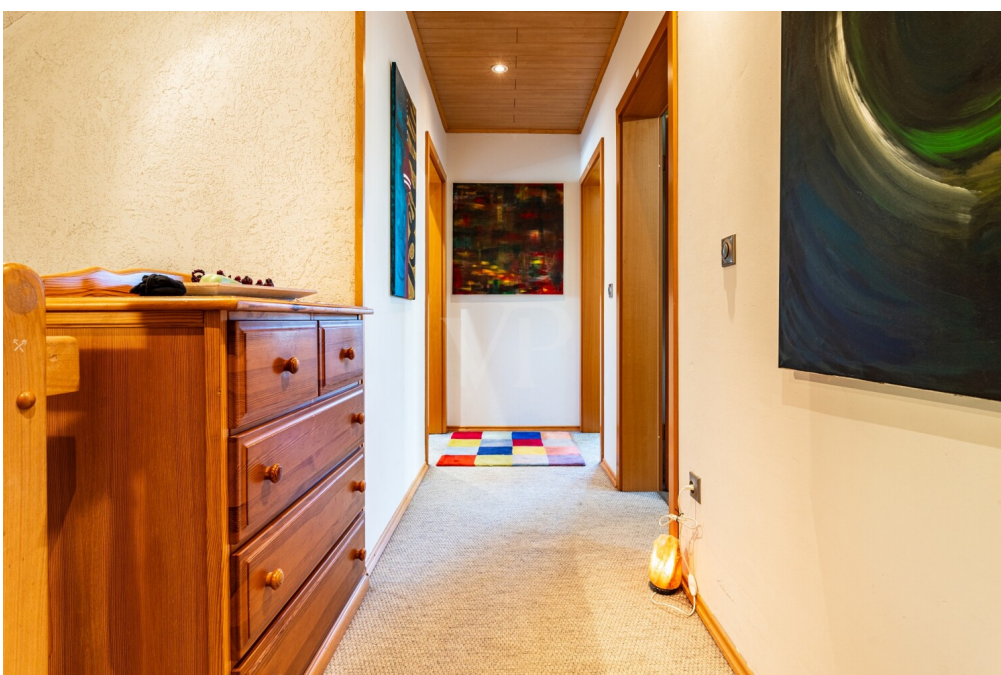
Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## O imóvel



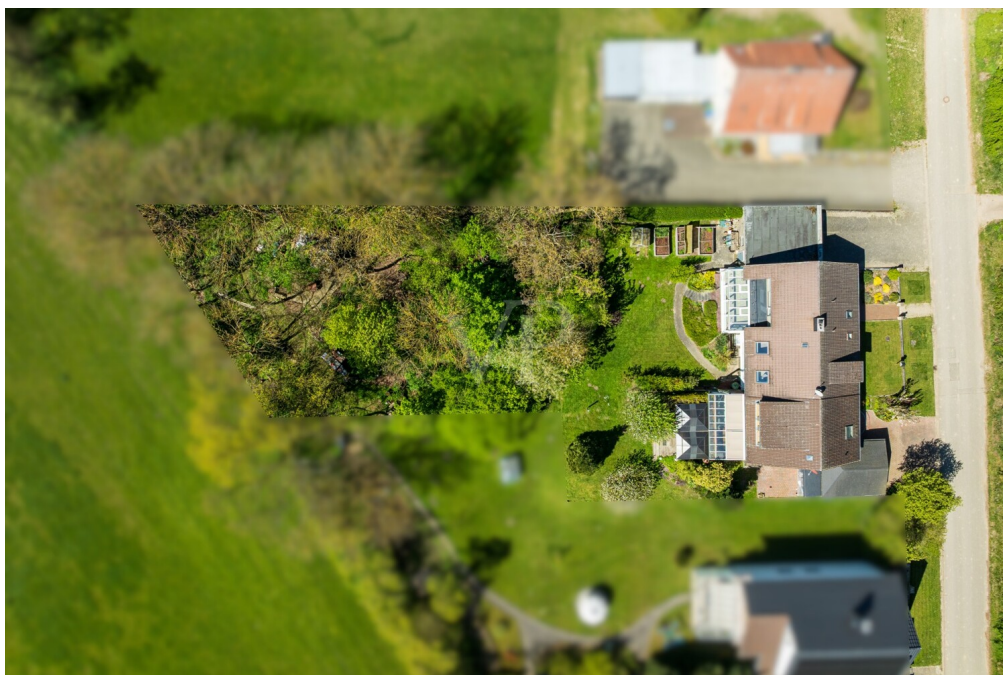
Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## O imóvel



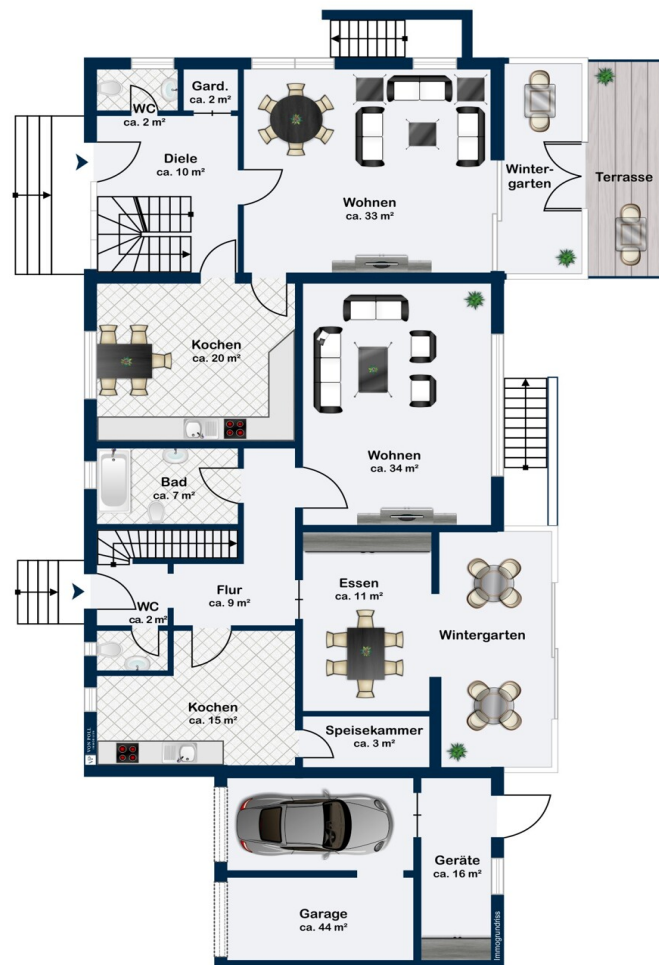
Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

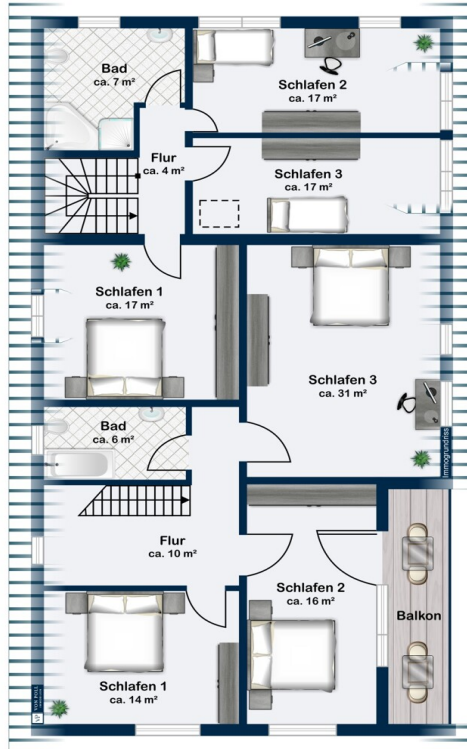
## O imóvel



Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

## 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: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## **Detalhes do equipamento**

- + 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

**Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## **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: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt**

## **Pessoa de contacto**

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

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

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

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

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

---

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