

# Exposé

## Einfamilienhaus in Twistringen

### Ohne Käuferprovision: Raumwunder mit Einliegerwohnung & Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-430521

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:  
MB

27239 Twistringen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	885,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Deinem neuen Zuhause.

Dieses massiv erbaute Einfamilienhaus aus den 1980er-Jahren bietet Ihnen auf rund 250 Quadratmetern genügend Platz für ihre Kreativität – gepaart mit einer grundsoliden Bausubstanz und zukunftsweisender Technik. Renovieren Sie es nun nach Ihren Vorstellungen.

Egal, ob Sie Beruf und Wohnen unter einem Dach vereinen möchten oder ein Mehrgenerationen-Konzept planen: Dieses Haus passt sich Ihrem Leben an.

Die Immobilie auf einen Blick:

\* Kaufpreis: 309.000 € (Kauf von Privat, keine Maklerprovision!)

\* Wohnfläche gesamt: ca. 250 m<sup>2</sup>

(Hauptwohnung: ca. 199,38 m<sup>2</sup> | Einliegerwohnung: ca. 51,40 m<sup>2</sup>)

\* Grundstück: ca. 885 m<sup>2</sup> (Erbbaurecht der katholischen Kirchengemeinde)

\* Heizung & Energie: Gas-Zentralheizung (Neu aus 2022)

Energieeffizienzklasse D (122,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a))

\* Parken: Massive Doppelgarage + zusätzlicher Außenstellplatz

\* Keller: Voll unterkellert, mit separatem Außenzugang

Bäder, Böden, Küchen und Wände warten auf Ihre persönliche Handschrift.

Die technische und bauliche Basis ist hervorragend.

Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung. Was in den 80ern reiner Luxus war, ist heute der strategische Vorteil für eine spätere, problemlose Umrüstung auf eine Wärmepumpe.

\*Sorgenfreie Technik: Die Gas-Zentralheizung aus 2022 ist neuwertig und arbeitet zuverlässig.

\* 3-fach verglaste Kunststofffenster im Erdgeschoss, 2-fach Verglasung im Obergeschoss.

\* Ein gemauerter Kamin für gemütliche Winterabende, ein beheizter Wintergarten, ein riesiger, geschlossener Balkon im Dachgeschoss und Jalousien (welche teilweise reparaturbedürftig).

Wohnen + Arbeiten: Zwei getrennte Einheiten mit eigenen Stromzählern. Die gut 51 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung wurde zuletzt als Zahnarztpraxis genutzt. Sie ist der perfekte Ort für Ihre Selbstständigkeit, ein ungestörtes Home-Office oder eine Praxis. Alternativ lässt sie sich mit überschaubarem Aufwand wieder in modernen Wohnraum für Familienangehörige oder zur Vermietung verwandeln.

Keller:

Dieses Haus ist komplett unterkellert. Durch den separaten Außenzugang und die bereits vorhandenen Heizkörper eröffnen sich hier mehrere Möglichkeiten. Nutzen Sie den Platz für einen Partyraum, Vorrats- und Technikräume oder ein privates Gym. Ein kleines Highlight der Bauzeit: Ein echter Luftschutzbunker mit eigener Luftfilteranlage

Perspektive für Kapitalanleger:

Auch für Investoren hochinteressant: Nach der optischen Modernisierung ist bei einer konservativen Kalkulation von ca. 8,50 €/m<sup>2</sup> eine Kaltmiete von ca. 2.000 bis 2.250 € monatlich realistisch. Selbst unter Berücksichtigung des Erbbauzinses bleibt das Objekt wirtschaftlich äußerst tragfähig.

Fazit: Ein außergewöhnlich großzügiges Haus mit massiver Grundsubstanz, moderner Heiztechnik und vielseitiger Nutzungsstruktur. Bringen Sie Ihre Handwerker des Vertrauens mit und verwandeln Sie diese ehrliche Basis in Ihr absolutes Traumhaus oder eine renditestarke Anlage.

Klingt nach genau dem Projekt, das Sie suchen?

Schreiben Sie gerne eine Nachricht für weitere Informationen oder um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Transparent & Sicher geregelt: Das Erbbaurecht

Das Grundstück gehört der katholischen Kirchengemeinde St. Anna. Sie erwerben das Gebäude und vereinbaren ein neues Erbbaurecht für 99 Jahre.

\* Ihr Vorteil: Sie sparen sich den Grundstückskaufpreis und haben dennoch volle vertragliche Sicherheit. Sollte der Vertrag nach 99 Jahren nicht verlängert werden, greift eine klare Entschädigungsregelung: Die Kirche muss das Haus zum dann gültigen Verkehrswert übernehmen.

## Lage

Die Lage: Kurze Wege, ruhiges Wohnen in Twistringen bietet eine gewachsene, ruhige Nachbarschaft. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen: Den Bahnhof erreichen Sie in nur ca. 3 Minuten bequem mit dem Fahrrad. Supermärkte, Ärzte und Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer

# Exposé - Galerie

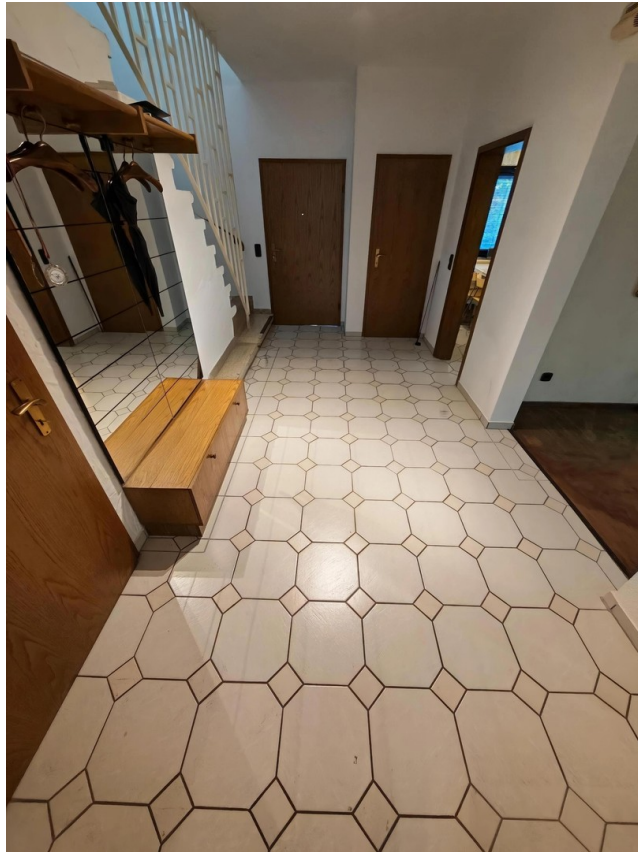


Gäste-WC



Flur Haupthaus

# Exposé - Galerie



Flur Haupthaus



großes Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



großes Schlafzimmer OG



Balkon OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Neue Heizung



geteilte Elektrik inkl. FI

# Exposé - Galerie



Kellerzugang ü.beide Einheiten

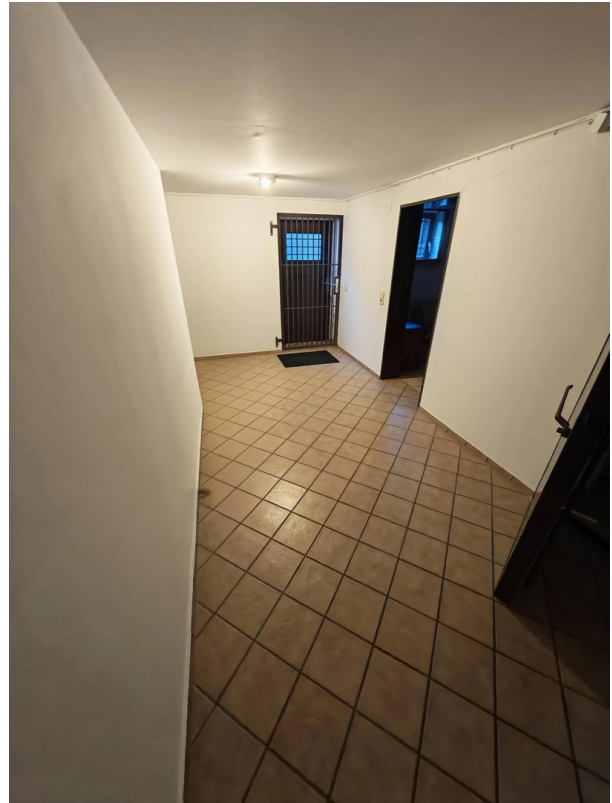


Kellerzugang ü.beide Einheiten

# Exposé - Galerie



Keller und Stromkasten



Keller (vollunterkellert)



Keller (vollunterkellert)

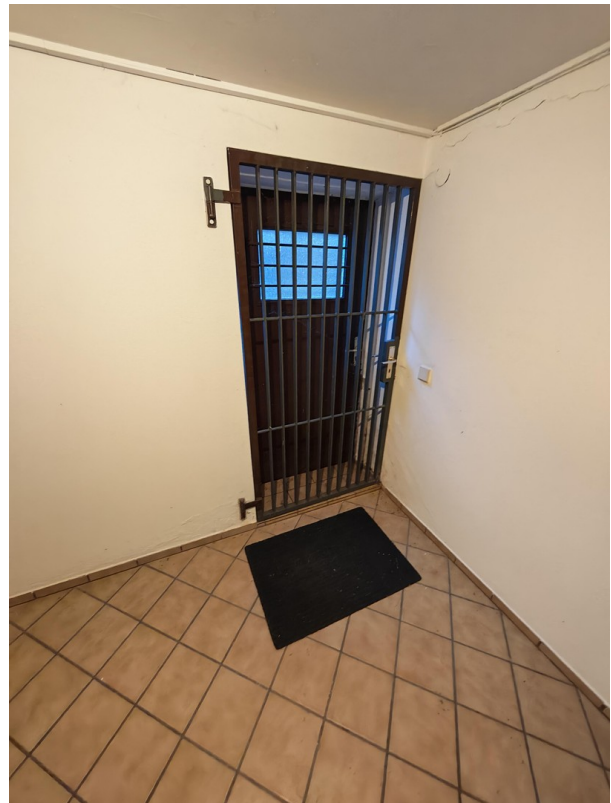
# Exposé - Galerie



Partykeller



Kellerraum



Außenzugang Keller

# Exposé - Galerie



Fußbodenheizung OG



Fußbodenheizung EG

# Exposé - Galerie

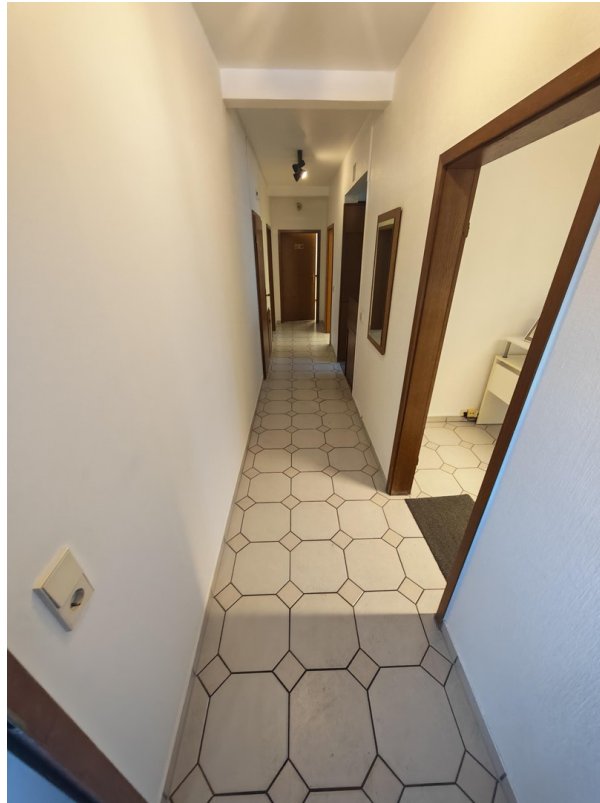


Zugang beide Einheiten

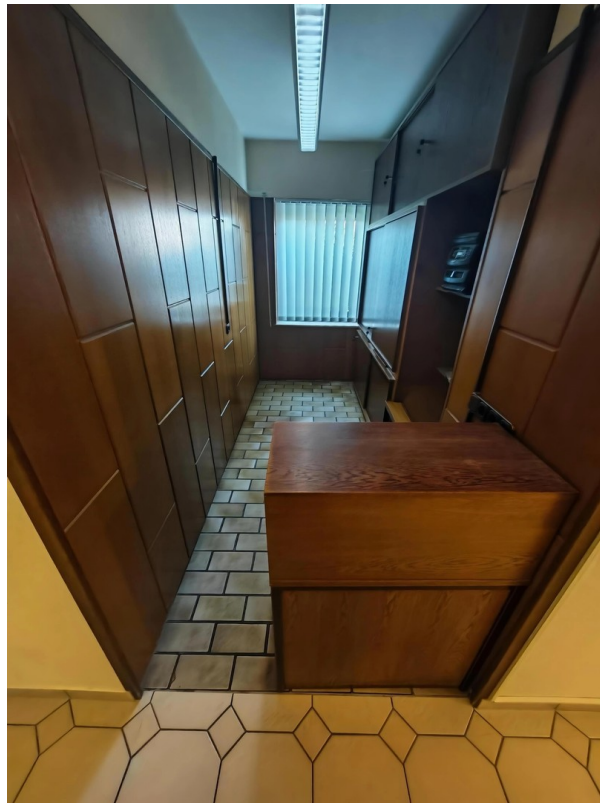


Praxis / Zimmer 1

# Exposé - Galerie

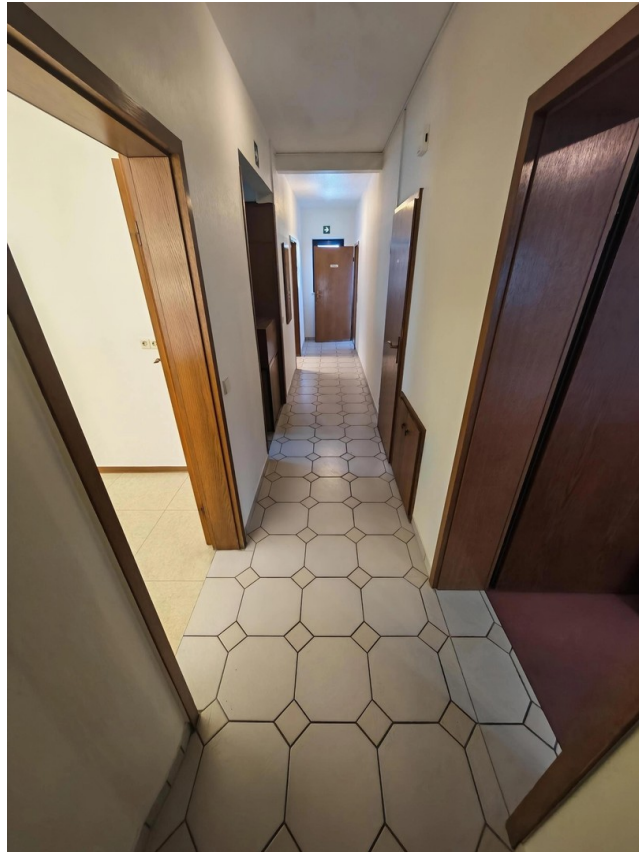


Flur Einliegerwohnung / Praxis



Praxis / Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur Einliegerwohnung / Praxis



Praxis / Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Praxis / Zimmer 3



Praxis / Zimmer 4

# Exposé - Galerie

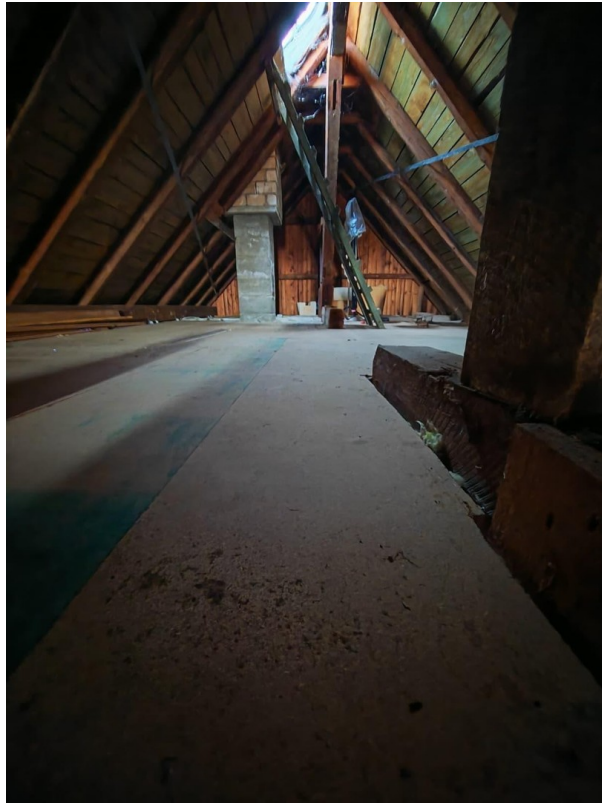


Luftschutzkellerraum



Luftfilteranlage (Bunker)

# Exposé - Galerie



Dach (Geschossdecke gedämmt)



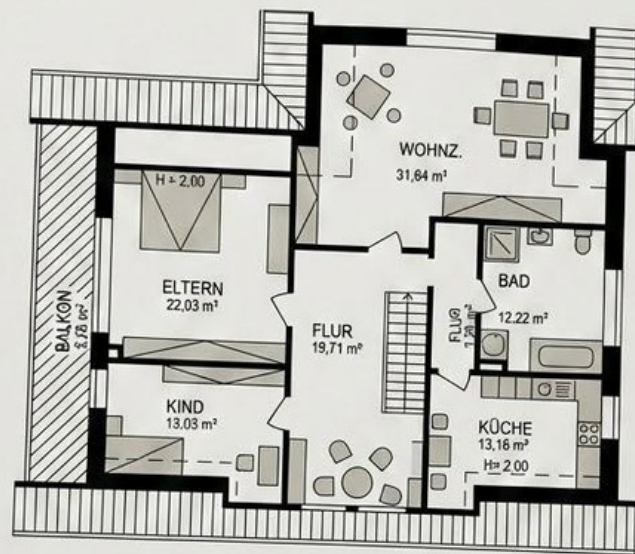
Dach (Geschossdecke gedämmt)

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

OG