

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Twistringen

### Frisch renovierte Doppelhaushälfte mit großem Garten und Terrasse in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-444139**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **910 € + NK**

Ansprechpartner:  
OWS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG -  
Herr Schmidt

27239 Twistringen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	1.820 €
Grundstücksfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	175 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> ein komfortables Raumangebot für Paare oder kleine Familien. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen und schafft gemeinsam mit dem eigenen Garten ein Wohnumfeld mit viel Platz und Freiraum.

Die Wohnräume wurden neu tapeziert und gestrichen und präsentieren sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Zudem wurde in den Wohn- und Schlafbereichen ein neuer Laminatboden verlegt, wodurch ein insgesamt stimmiges und wohnliches Gesamtbild entsteht.

Das Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Dieser bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und eignet sich ideal für Mieter, die Freude an einem eigenen Garten haben. Ein großzügiger Geräteschuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum. Der Garten ist sowohl über die Terrasse als auch über einen separaten Zugang erreichbar. Die Grundstücksfläche beträgt anteilig ca. 360 m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und alltagstauglich: Ein gut dimensioniertes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Ein Hauswirtschaftsraum, angrenzend an die Küche, sowie ein großzügiger Spitzboden bieten zusätzliche Abstellflächen. Eine Echtholztreppe verbindet die beiden Ebenen und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie.

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gas-Brennwerttherme (Baujahr ca. 2013), wodurch eine direkte Kontrolle über die Heizkosten besteht. Die Heizkosten sind direkt über den jeweiligen Versorger abzurechnen und daher nicht in den Nebenkosten enthalten.

Eine Einbauküche ist nicht vorhanden und kann individuell nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Ein Stellplatz ist der Einheit zugeordnet und im Mietpreis enthalten.

## Ausstattung

- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
- großzügiger Garten zur alleinigen Nutzung
- Terrasse
- Geräteschuppen im Garten
- neu tapezierte und gestrichene Wohnräume
- neuer Laminatboden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Echtholztreppe
- hell gefliestes Badezimmer mit Wanne und Dusche
- separates Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum (angrenzend an die Küche)

- Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche
- eigene Gas-Brennwerttherme (ca. 2013)
- Stellplatz inklusive
- ruhige, familiär geprägte Wohnlage

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Gesucht werden langfristige, zuverlässige Mieter (max. 4 Personen), die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen und Freude an der Nutzung und Pflege des Gartens haben. Ein geregeltes Einkommen und eine positive Bonität werden vorausgesetzt.

Alle Angaben im Inserat wurden sorgfältig erstellt. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten. Angezeigte Bilder können abweichen. Maßgeblich sind die im Mietvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage in Twistringen, in einem familiär geprägten Umfeld. Der Twistringer Ortskern ist lediglich 600 Meter entfernt.

Das Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung besteht sowohl mit dem Auto als auch über den örtlichen Bahnhof.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,73 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

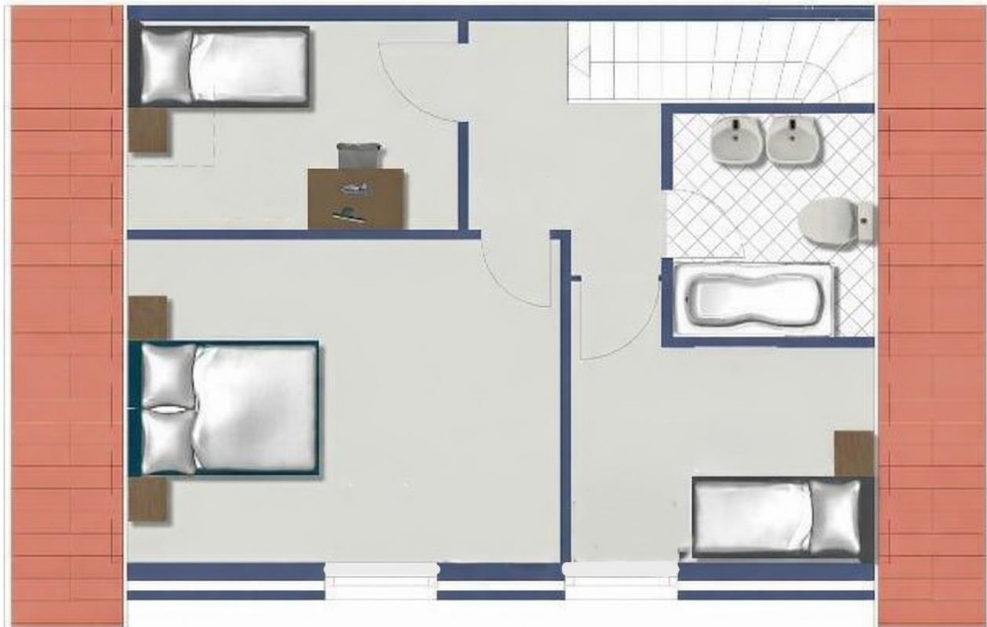


# Exposé - Grundrisse



Grundrisskizze – nicht maßstabsgetreu; Abweichungen möglich.

Erdgeschoss



Grundrisskizze – nicht maßstabsgetreu; Abweichungen möglich.

Dachgeschoss