

Exposé

Einfamilienhaus in Twistringen

Großzügiges Einfamilienhaus mit PV-Anlage, großem Garten & starkem Potenzial Kaufpreis: 319.000



Objekt-Nr. OM-460869

Einfamilienhaus

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
GS

Luchtenburg 34
27239 Twistringen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	820,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	212,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	97,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kaufpreis: 319.000 €

Ohne Makler – keine Käufercourtage

Baujahr: 1972

Wohnfläche: ca. 212 m²

Grundstück: ca. 820 m²

Zimmer: 8

Teilweise unterkellert

Energieklasse C

Kurz & knackig – die Highlights

- Von privat – keine Maklerprovision für Käufer
- Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 212 m² Wohnfläche auf ca. 820 m² Grundstück
- 8 Zimmer + 2 Bäder – ideal für Familien, Mehrgenerationen
- Massive Bauweise mit guter Substanz und Betondecken
- Neue Buderus-Gas-Heizung aus 2024
- Warmwasserversorgung über junge Brauchwasserwärmepumpe unterstützt durch PV
- PV-Anlage inklusive 5-kW-Stromspeicher sowie Starkstromanschluss in der Garage für Wallbox
- Fenster aus 2008 und 2011
- Elektrik: 3-adrig inkl. FI-Schutzschalter
- Einblasdämmung in den Außenwänden – dadurch guter energetischer Zustand
- Energieeffizienzklasse C
- Endenergieverbrauch nur 84,54 kWh/(m²*a)
- Glasfaseranschluss & Kabelanschluss vorhanden
- Massive Garage sowie neuwertiges Carport
- Großes Gartenhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Nutzbare Kellerfläche von ca. 49 m²
- Ggf. zusätzliche Ausbaureserve im Dachboden vorhanden
- Sanierungsbedürftig im Innenbereich – perfekte Grundlage für individuelle Wohnideen

Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 überzeugt vor allem durch seine solide Bauweise und die vielen Nutzungsmöglichkeiten. Wer nach einem Haus mit Charakter und Entwicklungspotenzial sucht, findet hier einen Rohdiamanten, der auf seinen Feinschliff wartet.

Die Immobilie bietet mit rund 212 m² Wohnfläche und einem ca. 820 m² großen Grundstück außergewöhnlich viel Platz für Familien, Arbeiten von Zuhause oder auch

Mehrgenerationenwohnen. Die vorhandene Bausubstanz ist massiv und wertig: Betondecken, 3-adrige Elektrik, Einblasdämmung, PV-Anlage sowie bereits erneuerte Heiztechnik schaffen eine hervorragende Grundlage.

Besonders hervorzuheben ist die bereits modernisierte technische Ausstattung: Die neue Buderus-Gasheizung aus 2024, die PV-Anlage mit 5-kW-Stromspeicher sowie der vorhandene Wallbox-Anschluss bieten eine solide Basis für modernes und energieeffizientes Wohnen.

Im Kern sind hauptsächlich kosmetische und moderne Innenausbauarbeiten erforderlich – insbesondere Böden, Malerarbeiten, eine neue Küche sowie die Modernisierung der Badezimmer. Genau darin liegt jedoch die Chance: Die Immobilie kann nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Zusätzlichen Mehrwert bietet der Dachboden, der gegebenenfalls weiteres Ausbaupotenzial eröffnet. Auch die massive Garage, das neuwertige Carport sowie das große Gartenhaus sorgen für viel Nutzfläche und flexible Möglichkeiten.

Raumkonzept & Nutzungsmöglichkeiten

Die vorhandene Raumaufteilung bietet außergewöhnlich viele Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die Grundrisse zeigen eine klassische und zugleich großzügige Aufteilung mit vielen separat nutzbaren Räumen.

Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für große Familien als auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Mehrgenerationenkonzepte.

Fazit

Ein Haus mit ehrlicher Substanz, moderner technischer Basis und enorm viel Platz. Eine seltene Gelegenheit für Käufer mit Blick für Potenzial.

Oder anders gesagt:

Dieser Rohdiamant wartet darauf, geschliffen zu werden.

Ausstattung

- Großzügige Wohnbereiche mit viel Tageslicht
- 8 Zimmer flexibel nutzbar als:
 - o Schlafzimmer
 - o Kinderzimmer
 - o Büro/Homeoffice
 - o Gästezimmer
 - o Hobbyräume
- Zwei Badezimmer
- Viel Platz für große Familien oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- Ggf. Ausbaureserve im Dachgeschoss/Dachboden

Die vorhandenen Grundrisse umfassen Erdgeschoss, Obergeschoss sowie umfangreiche Kellerflächen mit Technik- und Lagerräumen.

Ausstattung & Zustand

- Massive Bauweise aus 1972
- Betondecken
- Teilweise unterkellert
- Nutzbare Kellerfläche ca. 49,25 m²

- Neue Buderus-Gasheizung aus 2024
- Warmwasserversorgung über junge Brauchwasserwärmepumpe unterstützt durch PV
- PV-Anlage inkl. 5-kW-Stromspeicher
- Starkstromanschluss für Wallbox vorhanden
- Fenster aus 2008 und 2011
- Elektrik bereits 3-adrig inkl. FI-Schutzschalter
- Einblasdämmung vorhanden
- Energieeffizienzklasse C
- Endenergieverbrauch: 84,54 kWh/(m²*a)
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Kabelanschluss vorhanden
- Massive Garage mit ca. 27,94 m² Nutzfläche
- Großes Gartenhaus mit ca. 20 m² Nutzfläche
- Neuwertiges Carport
- Gute technische Grundlage mit überschaubarem Modernisierungsbedarf

Der Zustand – ehrlich & mit Potenzial

Das Haus ist sanierungsbedürftig, jedoch keineswegs verbraucht. Viele klassische technische Problemfelder wurden bereits modernisiert oder vorbereitet. Dadurch konzentrieren sich notwendige Maßnahmen überwiegend auf den Innenausbau und die optische Modernisierung.

Die wesentlichen technischen Gewerke wie Heizung, Elektrik, Fenster sowie die energetische Basis bieten bereits eine solide Grundlage.

Insbesondere folgende Bereiche bieten Potenzial zur individuellen Gestaltung:

- Böden
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Modernisierung der Badezimmer
- Neue Küche nach eigenem Geschmack

Gerade Käufer, die ihre eigenen Wohnideen umsetzen möchten, finden hier eine seltene Kombination aus Substanz, Größe und Entwicklungsmöglichkeiten.

Energieausweis

Der aktuelle Energieausweis weist für das Gebäude die Energieeffizienzklasse C aus. Der Endenergieverbrauch beträgt 84,54 kWh/(m²*a). Damit liegt das Haus energetisch deutlich besser als viele Immobilien vergleichbaren Baujahrs.

Weitere positive Faktoren:

- Neue Heiztechnik aus 2024
- Einblasdämmung der Außenwände
- Moderne Fenster
- PV-Anlage mit Stromspeicher

Laut Energieausweis bestehen optionale weitere Optimierungsmöglichkeiten insbesondere bei Kellerdecke und Dachboden. Diese Maßnahmen sind jedoch Empfehlungen und keine Voraussetzung für eine gute energetische Einstufung.

Grundstück & Außenbereich

Das ca. 820 m² große Grundstück bietet viel Platz für Familie, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Liegenschaftskarte zeigt eine attraktive Ecklage mit guter Grundstücksstruktur und angenehmer Nachbarschaft.

- Großzügiges Grundstück mit viel Freiraum
- Gepflegte Gartenflächen
- Platz für Familie, Freizeit oder Gartenprojekte
- Großes Gartenhaus mit vielseitiger Nutzung
- Massive Garage und neuwertiges Carport
- Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Sonstiges

- Verkauf von privat
- Keine Käuferprovision
- Übergabe nach Absprache kurzfristig möglich
- Energieausweis vorhanden / Energieklasse C
- Grundrisse und Flächenberechnungen vorhanden
- Liegenschaftskarte vorhanden
- Alle Angaben beruhen auf Angaben des Eigentümers und dienen der ersten Information

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen des täglichen Bedarfs. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Freizeitangebote sind gut erreichbar.

Dank Glasfaseranschluss eignet sich das Haus auch hervorragend für modernes Arbeiten im Homeoffice.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,54 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Garten



Carport

Exposé - Galerie



Garage



Garten

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Bad



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Sauna



Flur OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Treppe



Kostal WR + Speicher

Exposé - Galerie



Fenster



Elektrik



Büro

Exposé - Galerie



Neue Heizung



Bad EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Fenster



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Flur EG



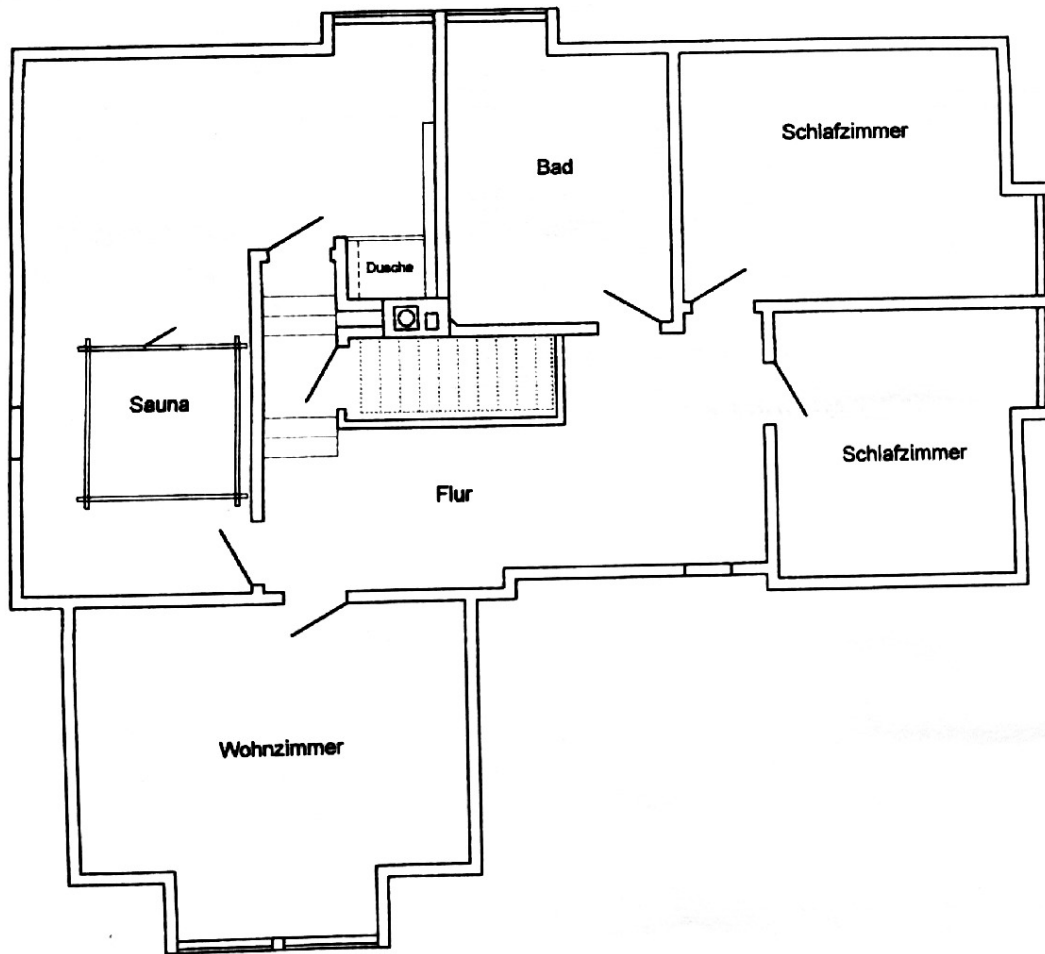
Küche

Exposé - Galerie

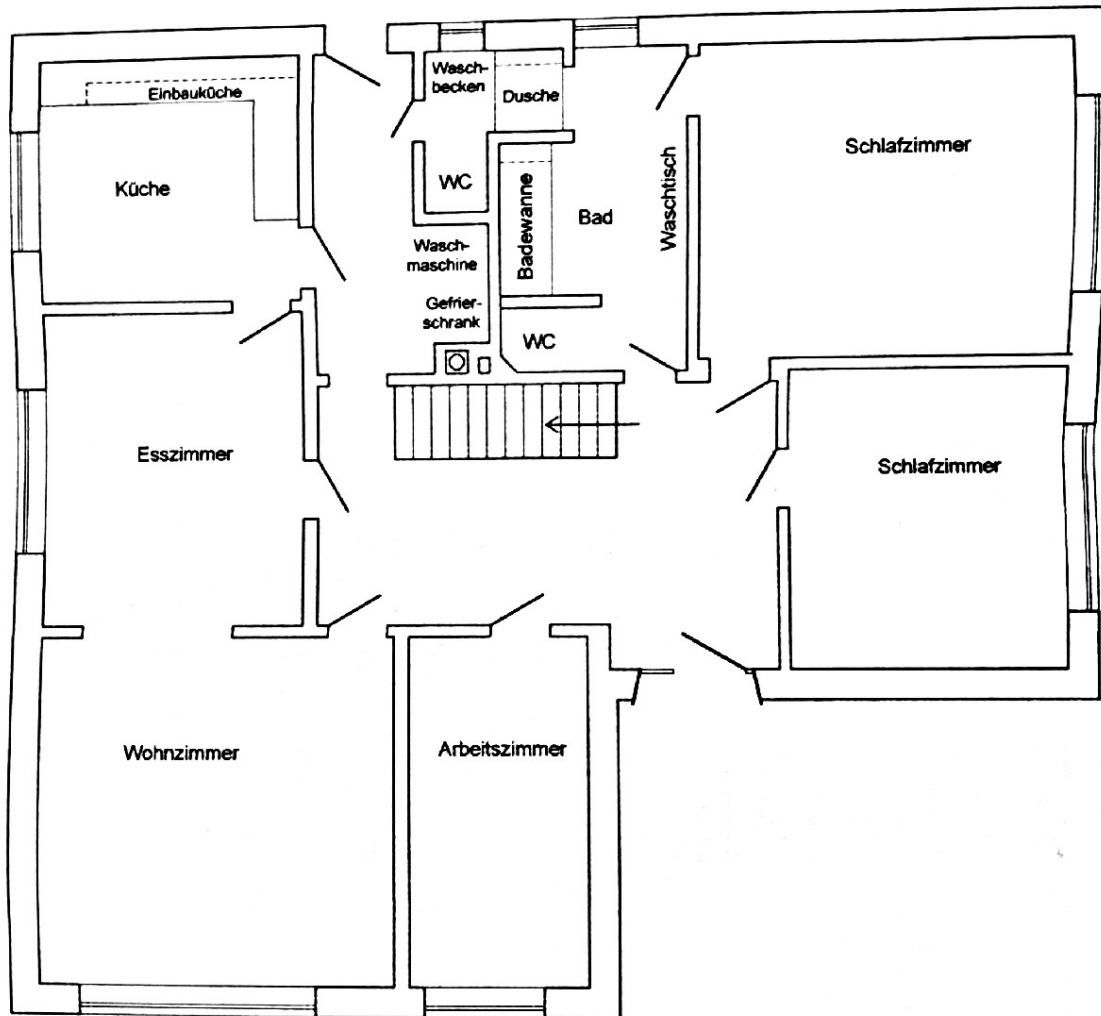


Küche

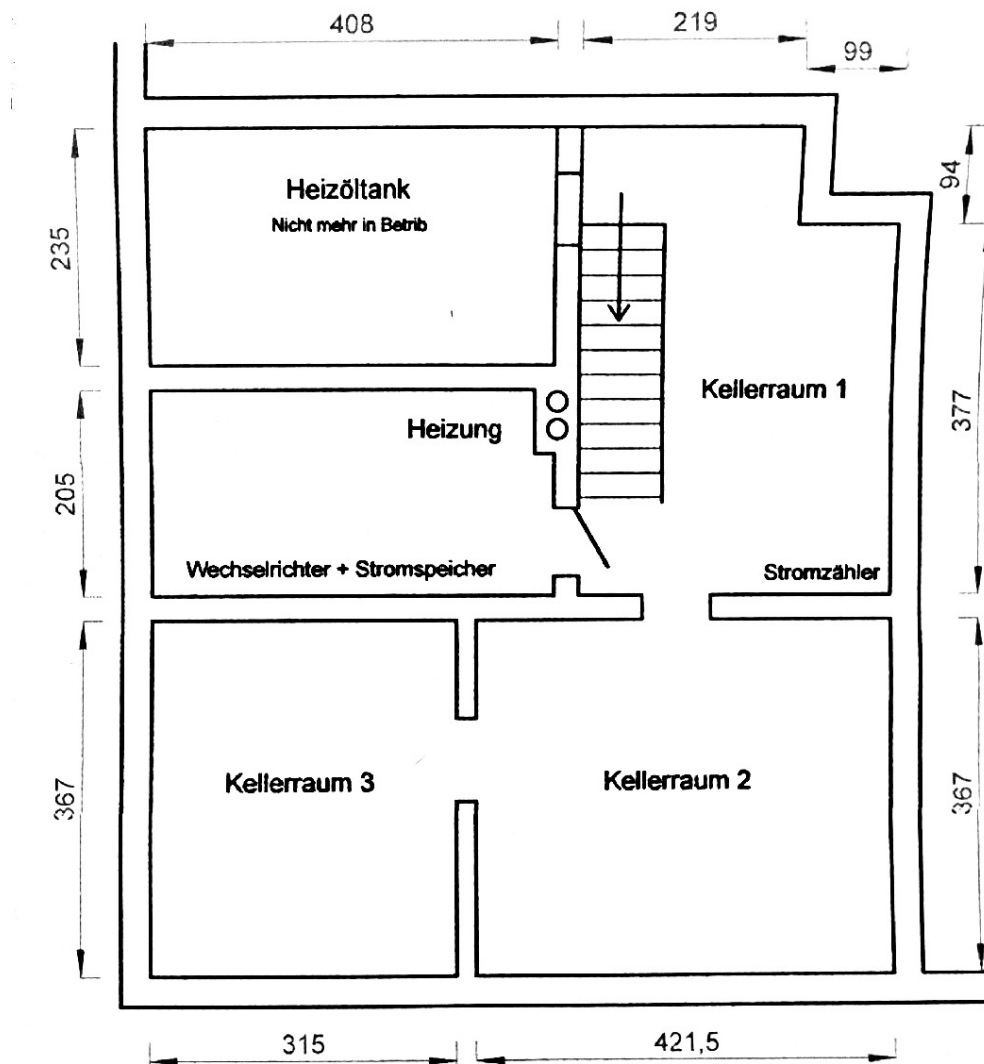
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

	m	x	m	m ²
Wohnzimmer	4,96	x	3,41	16,914
Fensterausbau	2,00	x	0,85	1,700
minus	2,42	x	0,28 x 0,5	0,339
minus	6,82	x	0,10 x 0,5	0,341
Flur	Teppe	3,67	x 1,75	6,423
	Bad	1,54	x 2,98	4,589
	Schlafzimmer	1,05	x 3,21	3,371
	minus	4,00	x 0,70 x 0,5	1,400
Kinderzimmer	3,07	x	3,43	10,530
minus	3,07	x	0,84 x 0,5	1,289
minus	2,15	x	0,84 x 0,5	0,903
Schlafzimmer	4,12	x	3,24	13,349
minus	4,12	x	0,65 x 0,5	1,339
minus	1,39	x	0,65 x 0,5	0,452
Bad	Badezimmer	2,59	x 3,45	8,936
	Fensterausbau	1,32	x 0,30	0,396
	minus	1,27	x 0,72 x 0,5	0,457
Dusche	5,34	x	2,45	13,083
minus	4,20	x	0,76 x 0,5	1,596
minus	2,45	x	0,62 x 0,5	0,760
Saunazimmer	2,90	x	4,40	12,760
minus	4,40	x	0,62 x 0,5	1,364
				92,049 m ²
minus Schrägen				10,240 m ²
Gesamtfläche Obergeschoss				81,81 m ²

Exposé - Grundrisse

		m	x	m	m ²	
	Küche	3,54	x	3,22	11,40	
	Esszimmer	3,54	x	4,23	14,97	
	Wohnzimmer	4,80	x	4,68	22,46	
Eingang hinten	Außentür	1,31	x	2,29	3,00	
	Waschmaschine	2,30	x	1,55	3,57	
	Flurseite	1,59	x	0,38	0,60	
Flur	Hintereingang	1,07	x	3,24	3,47	
	Treppe	2,92	x	2,23	6,51	
	Fordereingang	2,26	x	3,84	8,68	
	Büro	2,39	x	4,66	11,14	
	Kinderzimmer	3,65	x	3,99	14,56	
	Schlafzimmer	4,87	x	4,13	20,11	
Bad	Fenster	1,52	x	1,25	1,90	
	Wanne	2,24	x	1,96	4,39	
	Toilette	1,24	x	0,85	1,05	
Dusche	Dusche	1,01	x	1,10	1,11	
	Toilette	0,84	x	2,16	1,81	
Gesamtfläche Erdgeschoss					130,75	m²
	Garage	5,82	x	4,80	27,94	m ²
	Gartenhaus	4,00	x	5,00	20,00	m ²

Exposé - Grundrisse

	Straßenseiten Luchtenburg		x	Am Delmequell	
	m	x		m	m ²
Kellerraum 1 (Treppe, Stromzähler)	3,77	x		0,99	3,73
	4,71	x		2,19	10,31
Kellerraum 2 (Stromanschluß)	3,67	x		4,21	15,45
Kellerraum 2 (Gasanschluß)	3,67	x		3,15	11,56
Heizungsraum	0,27	x		1,41	0,38
	2,05	x		3,81	7,81
Gesamtfläche nutzbare Kellerräume					49,25 m ²
Öltankraum	2,35	x		4,08	9,59 m ²