Arbeiten, wo andere wohnen möchten. Wohnen, wo Lebensqualität zu Hause ist!

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57 inkl. MwSt. |
| Kaufpreis | 438.000 € |
| Freiplätze | 4 |

## Objektbeschreibung

Manche Immobilien bieten Räume. Andere eröffnen Perspektiven. Diese besondere Praxis- und Wohnimmobilie in Twistetal-Twiste vereint beides auf gelungene Weise. Auf einem ca. 1.017 m² großen Grundstück erwartet Sie ein modernes Gebäudeensemble, das ideale Voraussetzungen für Menschen schafft, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.
Bereits beim Betreten des Grundstücks vermittelt die Immobilie einen gepflegten, repräsentativen und zugleich einladenden Eindruck. Die moderne Architektur, die klaren Linien und die ansprechend gestalteten Außenanlagen unterstreichen den besonderen Charakter dieses Anwesens.
Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 81 m² große Praxis- bzw. Gewerbeeinheit, die derzeit als Behandlungs- und Praxisbereich genutzt wird. Der helle Hauptbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und wird durch ein separates WC mit barrierefreier Dusche sowie einen Technikraum mit zusätzlichem Außenzugang ergänzt.
Über eine überdachte Außentreppe gelangen Sie in die separate Wohneinheit im Obergeschoss.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 71 m² |
| Nutzfläche | 81 m² |
| Stellplätze | 4 |
| Baujahr | 2021 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |
| Alt-/Neubau | Altbau |
| Verfügbar ab | 01.01.2027 |

71 m² Wohnfläche erwartet Sie eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer Wohn- und Essküche, einem Schlafzimmer, einem Ankleidezimmer, einem Badezimmer mit Dusche und WC sowie einem überdachten Balkon. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine freundliche, offene Wohnqualität.
Auch das Grundstück selbst bietet attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Hauptgebäude befindet sich ein Blockbohlenhaus mit Strom-, Wasser- und Internetanschluss sowie einem separaten WC. Ob als Büro, Hobbyraum, Gästebereich oder privater Rückzugsort – hier eröffnen sich vielfältige Perspektiven. Ein angrenzender Grillplatz lädt zum Verweilen ein. Hinter dem Gebäude stehen ein Carport für zwei Pkw sowie weitere Stell- und Nutzflächen zur Verfügung.
Besonderes Augenmerk wurde auf eine moderne und energieeffiziente Gebäudetechnik gelegt. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Viessmann Luft-Wasser-Wärmepumpe (Baujahr 2022) mit digitaler Steuerung per App.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bad | Dusche, Fenster |
| Boden | Laminat |
| Befeuerung | Elektro |
| Stellplatzart | Carport, Freiplatz |
| Gartennutzung | Ja |
| Barrierefrei | Ja |

## Lage

Das Objekt befindet sich in angenehmer Ortsrandlage von Twistetal-Twiste. Die naturnahe Umgebung verbindet ein ruhiges Wohn- und Arbeitsumfeld mit einer guten regionalen Anbindung.
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Twistetal-Berndorf sowie in der nur wenige Fahrminuten entfernten Hansestadt Korbach. Der Bahnanschluss im Ort gewährleistet zusätzlich eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Auch die Residenzstadt Bad Arolsen ist in kurzer Fahrzeit erreichbar.
Die Kombination aus ruhiger Lage, naturnahem Umfeld und guter Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Wohnzwecke als auch für eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung besonders attraktiv..

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 13.10.2036 |
| Endenergiebedarf | 40.3 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 14.10.2026 |
| Energieeffizenzklasse | A |
| Primärenergieträger | Strom |

## Ausstattung

Ihr Mehrwert auf einen Blick
• Ca. 1.017 m² Grundstück
• Praxis- bzw. Gewerbeeinheit mit ca. 81 m² Nutzfläche
• Separate Wohneinheit mit ca. 71 m² Wohnfläche
• Wohn- und Essküche mit Zugang zum überdachten Balkon
• Viessmann Luft-Wasser-Wärmepumpe (Baujahr 2022)
• Digitale Heizungssteuerung mit App-Anbindung
• Grünbeck-Wasserenthärtungsanlage
• Moderne Elektroinstallation
• Blockbohlengartenhaus mit Strom-, Wasser- und Internetanschluss
• Grillplatz
• Carport für zwei Pkw
• Gepflegte Außenanlagen mit zwei Laternen
• Vielseitige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten
• Wohnen und Arbeiten an einem Standort
Fazit
Eine Immobilie für Menschen, die mehr suchen als nur ein Gebäude: einen Ort zum Wohnen, Arbeiten und Entfalten. Die gelungene Kombination aus moderner Architektur, zeitgemäßer Gebäudetechnik, separater Wohneinheit und flexibel nutzbarer Praxis- bzw. Gewerbefläche schafft ein Gesamtpaket, das in dieser

Form nur selten angeboten wird.

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus datenschutzrechtlichen Gründen Informationen zu unseren Objekten nur erteilen können, wenn Sie bei Ihren Anfragen Ihre vollständige Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer angeben. Wir sind unseren Auftraggebern zu Diskretion verpflichtet und es handelt sich bei den Informationen zu der Immobilie um sensible Daten.
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
PS: Wenn Sie den Verkauf Ihrer Immobilie in Erwägung ziehen, bieten wir Ihnen gerne eine unverbindliche Beratung und eine kostenfreie Marktwertermittlung an. Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie kompetent und persönlich..

## Anbieter

Immobilien Maria Lange
Immighäuser Straße 5
34516 Vöhl-Thalitter

E-Mail natascha.lange@immobilienlange.de