

Groß Twülpstedt / Rümmer

FAMILY IDYLL ON THE EDGE OF THE FIELD – SUSTAINABLE AND FUTURE-PROOF LIVING WITH PICTURESQUE VIEWS

Property ID: 25123045



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 797 m²

Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

At a glance

Property ID	25123045
Living Space	ca. 139 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2003
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	445.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	19.10.2026	Final energy consumption	40.10 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

The property



Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

The property



Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

The property



Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

The property



Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

The property



Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

The property



Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

The property



Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

The property



Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

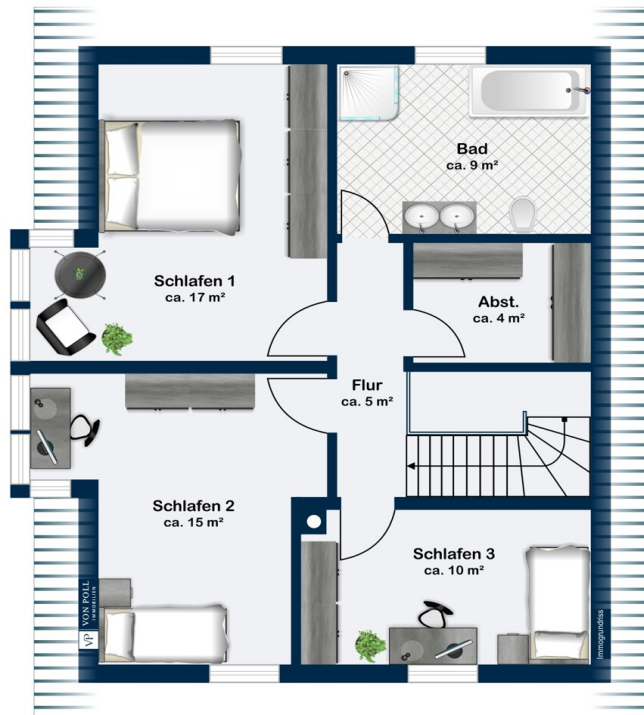
The property



Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

A first impression

Welcome to your new home! This spacious detached house with approximately 140 m² of living space is the ideal place for families who desire a home with heart, comfort, and future security. Built using high-quality timber frame construction – not a prefabricated house, but a unique, custom-designed home – it offers not only solid construction but also many associated advantages: excellent insulation, a healthy indoor climate, and a particularly sustainable building method that will impress generations to come. The property has been continuously modernized and is technically and energetically state-of-the-art. Energy efficiency class A and a modern ventilation system ensure low utility costs and a consistently pleasant living environment – perfect conditions for family life. The bright, generously proportioned rooms offer ample space for spending time together, as well as private retreats for each family member. Large windows let in plenty of natural light and open up views of the surrounding countryside. The quiet location on the edge of a field is a paradise for children: playing and exploring right outside the front door, walks and bike rides in unspoiled nature – while you enjoy the picturesque views and the soothing tranquility. Experience a home that combines modern technology and future-proofing with the beauty of nature – a place full of security, with room for growth, dreams and development.

Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

Details of amenities

- + Feldrandrandlage, unverbaubar
- + Eigentumsgrundstück
- + Energieeffizienzklasse A
- + Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + Einbauküche
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + Gäste-WC
- + Sonnenterrasse
- + Doppelcarport
- + Werkstatt/Geräteraum
- + Glasfaseranschluss
- + E-Ladestation
- + Vorrüstung Außensauna
- ... u.v.m. ...

Modernisierungen:

- + 2025 Fassadenanstrich
- + 2024 Einbauküche
- + 2024 Schmutzwasserpumpe
- + 2024 Elektrik, Steckdosen
- + 2023 Natursteinterrasse
- + 2022 Wärmepumpe
- + 2021 Gartenumzäunung
- + 2017 Bäder

Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

All about the location

Rümmer ist ein Ortsteil der Gemeinde Groß Twülpstedt und verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen.

Für Familien besonders praktisch: Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind jeweils nur rund 1,5 km entfernt – schnell erreichbar auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß.

Nur 2 km vom Grundstück entfernt im benachbarten Groß Twülpstedt finden Sie ein regional bekanntes und beliebtes Bio-Lebensmittelgeschäft vor.

Diverse weitere Einkaufsmöglichkeiten oder Anlaufstellen für den täglichen Bedarf (Ärzte, Drogerie, Frisöre, Apotheken) stehen Ihnen entweder in Velpke zur Verfügung, ca. 5 km entfernt, oder in Wolfsburg-Nordsteimke, ca. 6km entfernt.

Eine Buslinie (383) fährt von Rümmer aus die Wolfsburger Innenstadt an. Zusätzlich verbindet die Linie 382 als Schul-/Regionalbus innerhalb der Samtgemeinde Velpke Rümmer mit den nächstgelegenen Schulen und Zentren.

Die Wolfsburger Innenstadt erreichen Sie schon nach ca. 11 km; ebenso die Autobahnauffahrt zur A2 (Berlin-Hannover).

Damit profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung, ohne auf die Ruhe und den Naturbezug der Feldrandlage verzichten zu müssen.

Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 40.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com