

Groß Twülpstedt / Rümmer

# IDYLLIE FAMILIALE EN BORDURE DE TERRE – UN MODE DE VIE DURABLE ET À L'ÉPREUVE DU FUTUR AVEC DES VUES PITTORESQUES

CODE DU BIEN: 25123045



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 797 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25123045	Prix d'achat	445.000 EUR
Surface habitable	ca. 139 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	1	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	2003	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Abri de voitures		

**CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2026	Consommation finale d'énergie	40.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La propriété



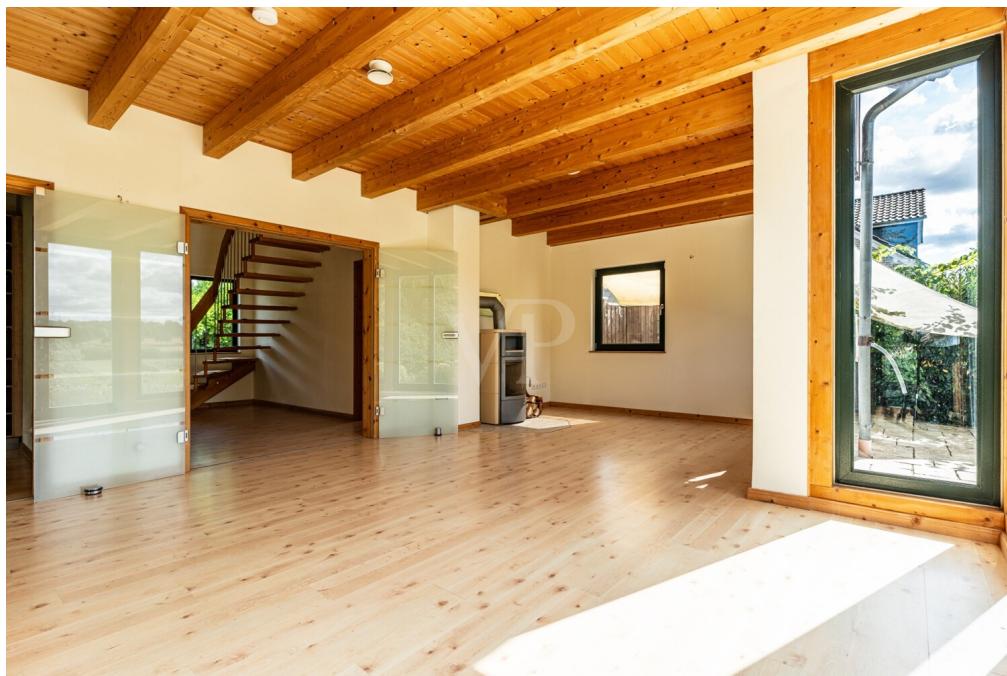
CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La propriété



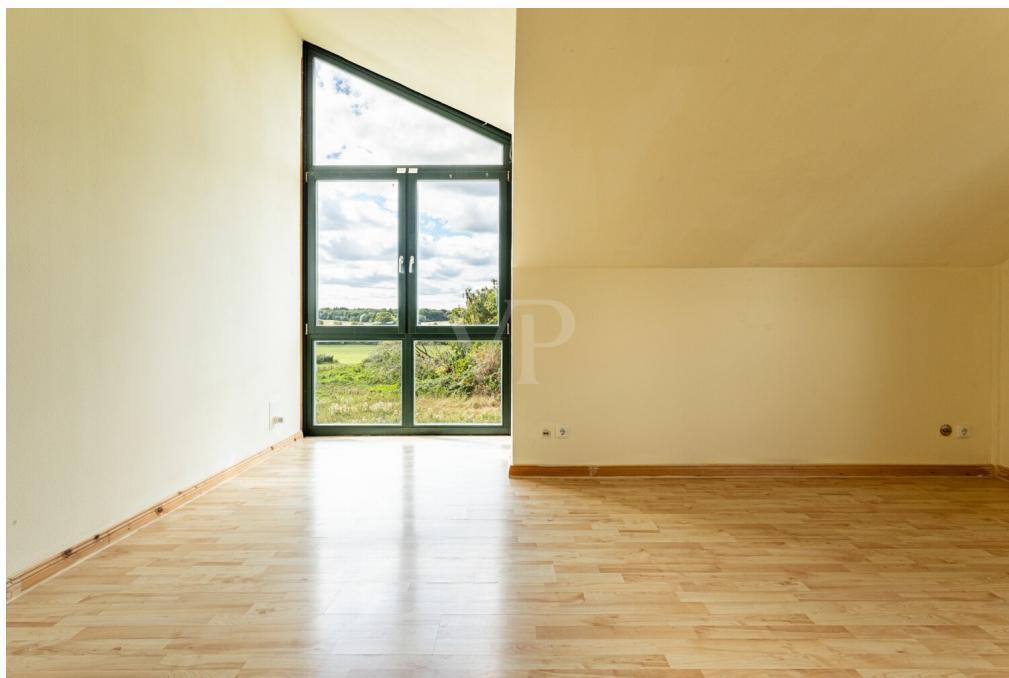
CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La propriété



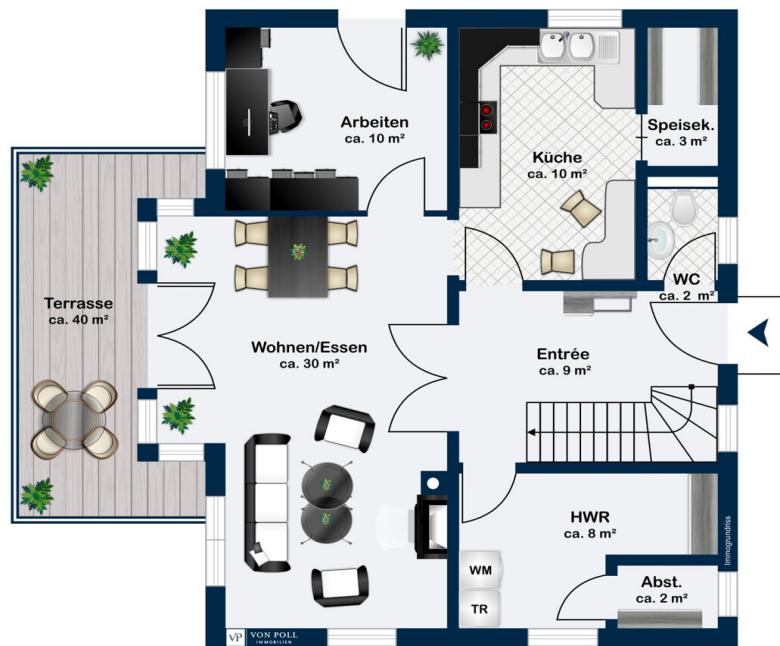
CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette spacieuse maison individuelle d'environ 140 m<sup>2</sup> habitables est idéale pour les familles en quête d'un foyer chaleureux, confortable et sécurisant pour l'avenir. Construite selon une méthode de construction à ossature bois de haute qualité – il ne s'agit pas d'une maison préfabriquée, mais d'une maison unique, conçue sur mesure – elle offre non seulement une construction solide, mais aussi de nombreux avantages : une excellente isolation, un climat intérieur sain et une méthode de construction particulièrement durable qui impressionnera les générations futures. La propriété a été modernisée en continu et est à la pointe de la technologie et de l'efficacité énergétique. Classée A en performance énergétique, elle bénéficie d'une ventilation moderne et d'un système de ventilation performant, garantissant des coûts d'énergie réduits et un cadre de vie agréable en permanence – des conditions idéales pour la vie de famille. Les pièces lumineuses et spacieuses offrent de nombreux espaces de vie conviviaux, ainsi que des espaces privés pour chaque membre de la famille. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent une vue imprenable sur la campagne environnante. Située au calme, en bordure de champ, elle est un véritable paradis pour les enfants : jeux et exploration à deux pas, promenades à pied ou à vélo dans une nature préservée – pendant que vous profitez du paysage pittoresque et du calme apaisant. Découvrez une maison qui allie technologie moderne et pérennité à la beauté de la nature – un lieu sûr, propice à l'épanouissement, aux rêves et au développement.

CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Détails des commodités

- + 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

**CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 40.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg  
Tel.: +49 5361 - 89 12 284  
E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)