

Groß Twülpstedt / Rümmer

# EINE WOHLFÜHLOASE FÜR IHRE FAMILIE - ZUKUNFTSSICHER MIT ENERGIEKLASSE A

Αριθμός ακινήτου: 26123024



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 398.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 139 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 797 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26123024
Επιφάνεια	ca. 139 m <sup>2</sup>
Δωμάτια	5
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	2003
Χώρος στάθμευσης	2 x Στέγασμα για αυτοκίνητο

Τιμή αγοράς	398.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2024
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.10.2026	Τελική κατανάλωση ενέργειας	40.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2003

Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

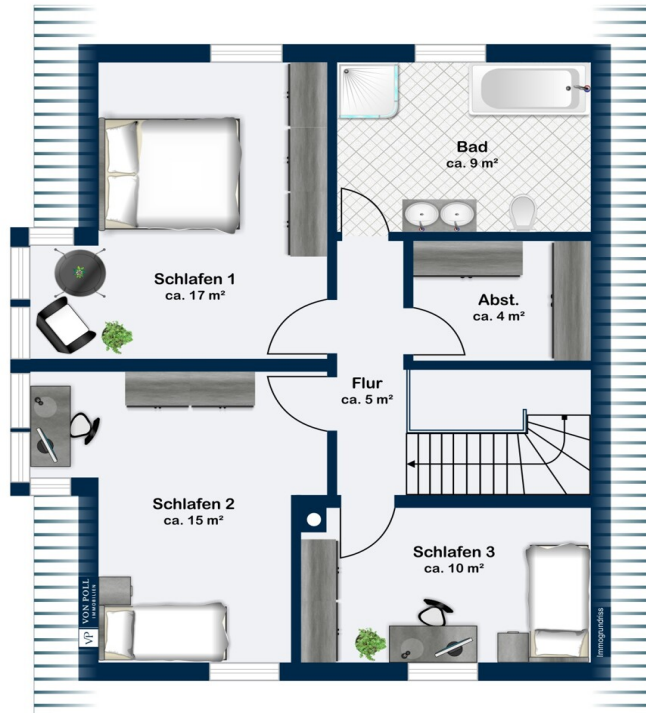
## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümer

## Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Μια πρώτη εντύπωση

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist der ideale Ort für Familien, die sich ein Zuhause mit Herz, Komfort und Zukunftssicherheit wünschen. Errichtet in hochwertiger Holzständerbauweise – kein Fertighaus, sondern ein individuelles Unikat – bietet es nicht nur solide Substanz, sondern auch viele damit verbundene Vorteile: hervorragende Dämmeigenschaften, ein gesundes Raumklima und eine besonders nachhaltige Bauweise, die von Generation zu Generation überzeugt.

Die Immobilie wurde laufend modernisiert und ist technisch wie energetisch bestens aufgestellt. Die Energieeffizienzklasse A und eine moderne Be- und Entlüftungsanlage sorgen für niedrige Nebenkosten und ein stets angenehmes Wohnklima – perfekte Rahmenbedingungen für das Familienleben.

Die hellen, großzügig geschnittenen Räume bieten reichlich Platz für gemeinsame Zeit, aber auch Rückzugsorte für jedes Familienmitglied. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Blick in die Natur.

Die ruhige Feldrandlage ist ein Paradies für Kinder: Spielen und Entdecken direkt vor der Haustür, Spaziergänge und Fahrradtouren in unberührter Natur – während Sie den malerischen Ausblick und die wohltuende Ruhe genießen.

Erleben Sie ein Zuhause, das moderne Technik und Zukunftssicherheit mit der Schönheit der Natur vereint – ein Ort voller Geborgenheit, mit Raum für Wachstum, Träume und Entfaltung.

**Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- + 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

**Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Άλλες πληροφορίες

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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