

Groß Twülpstedt / Rümmer

# CSALÁDI IDILL A MEZO SZÉLÉN – FENNTARTHATÓ ÉS JÖVOTARTÓ ÉLET FESTŐI KILÁTÁSSAL

VP azonosító: 25123045



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

VÉTELÁR: 445.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 139 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 797 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Áttekintés

VP azonosító	25123045	Vételár	445.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 139 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	4	Modernizálás / felújítás	2024
Fürdoszobák	1	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Építés éve	2003	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló		

VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.10.2026	Végso energiafogyasztás	40.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Az ingatlan



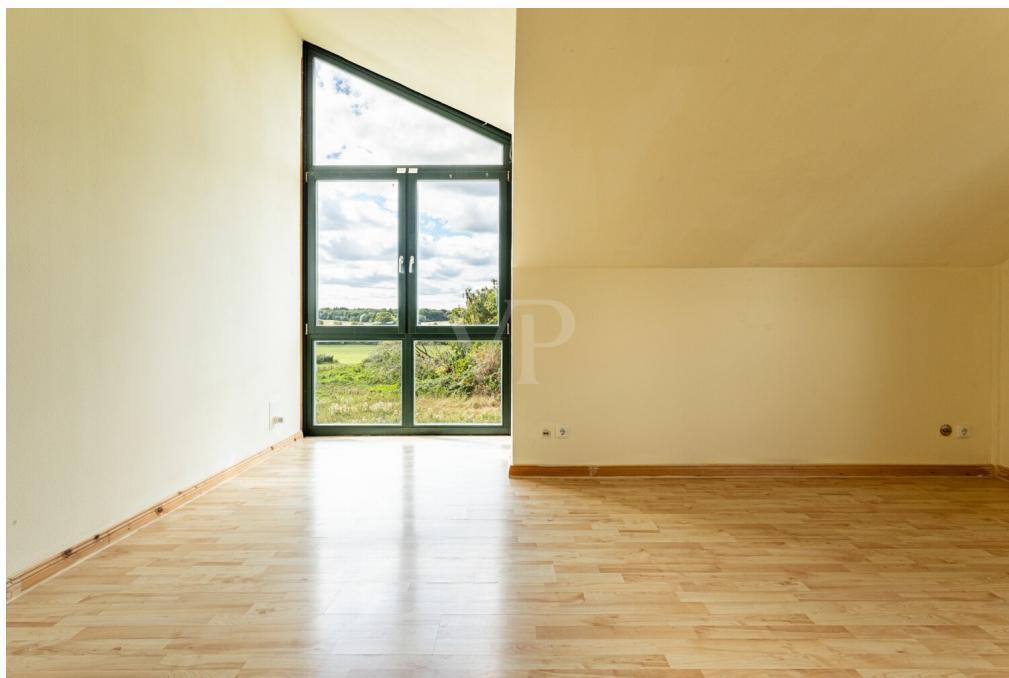
VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük új otthonában! Ez a tágas, körülbelül 140 m<sup>2</sup>-es családi ház ideális hely azoknak a családoknak, akik szívhez szóló, kényelmes és jövobiztos otthonra vágnak. Kiváló minőségu favázas szerkezettel épült – nem előre gyártott ház, hanem egyedi tervezésű otthon –, amely nemcsak masszív szerkezetet, hanem számos kapcsolódó elonyt is kínál: kiváló szigetelést, egészsges belso klímát és egy különösen fenntartható építési módszert, amely a jövo generációit is lenyugözi. Az ingatlant folyamatosan modernizálták, muszakilag és energetikailag is a legmodernebb színvonalú. Az A energiahatékonysági osztály és a modern szelloztetorendszer alacsony rezsiköltségeket és folyamatosan kellemes lakókörnyezetet biztosít – tökéletes feltételeket a családi élethez. A világos, nagyvonalúan arányos helyiségek boséges helyet kínálnak az együtt töltött idore, valamint minden családtag számára privát pihenohelyet. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt engednek be, és kilátást nyújtanak a környező vidékre. A mezo szélén fekvo, csendes hely a gyerekek paradicsoma: játék és felfedezés közvetlenül a bejáratí ajtó előtt, séták és kerékpártúrák az érintetlen természetben – miközben Ön élvezí a festoi kilátást és a nyugtató nyugalmat. Tapasztaljon meg egy olyan otthont, amely a modern technológiát és a jövobiztosságot ötvözi a természet szépségével – egy biztonsággal teli helyet, ahol teret ad a növekedésnek, az álmoknak és a fejlodésnek.

VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Részletes felszereltség

- + 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

**VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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