

Groß Twülpstedt / Rümmer

# IDILLIO FAMILIARE AI CONFINI DEL CAMPO – VITA SOSTENIBILE E A PROVA DI FUTURO CON VISTA PITTORESCA

*Codice oggetto: 25123045*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 797 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25123045	Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Superficie netta	ca. 139 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Bagni	1	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	2003	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Carport		

Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	19.10.2026	Consumo finale di energia	40.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



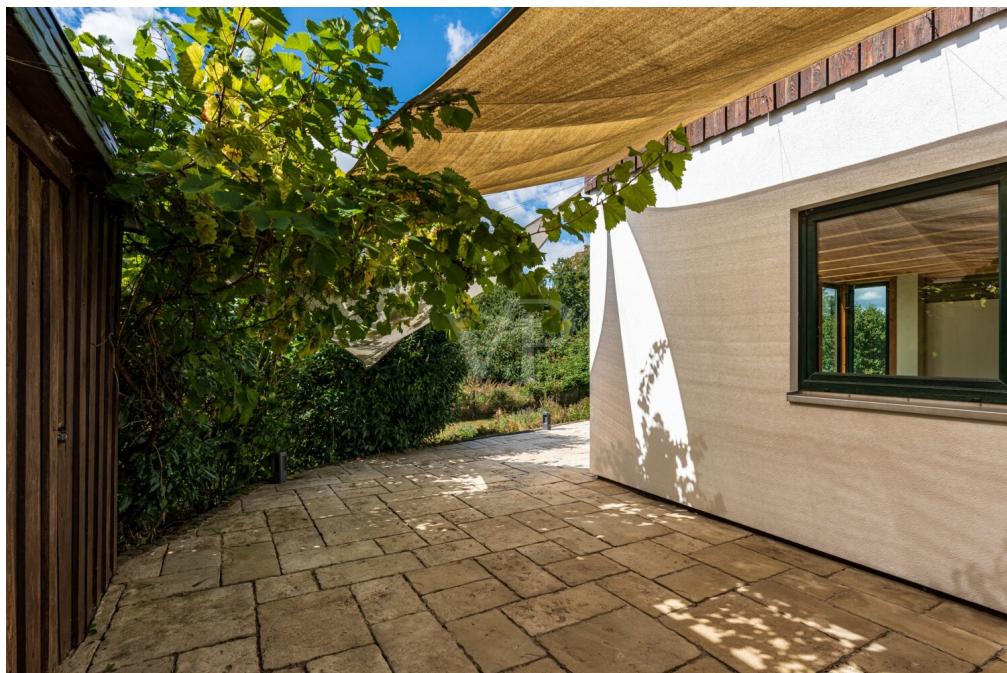
Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



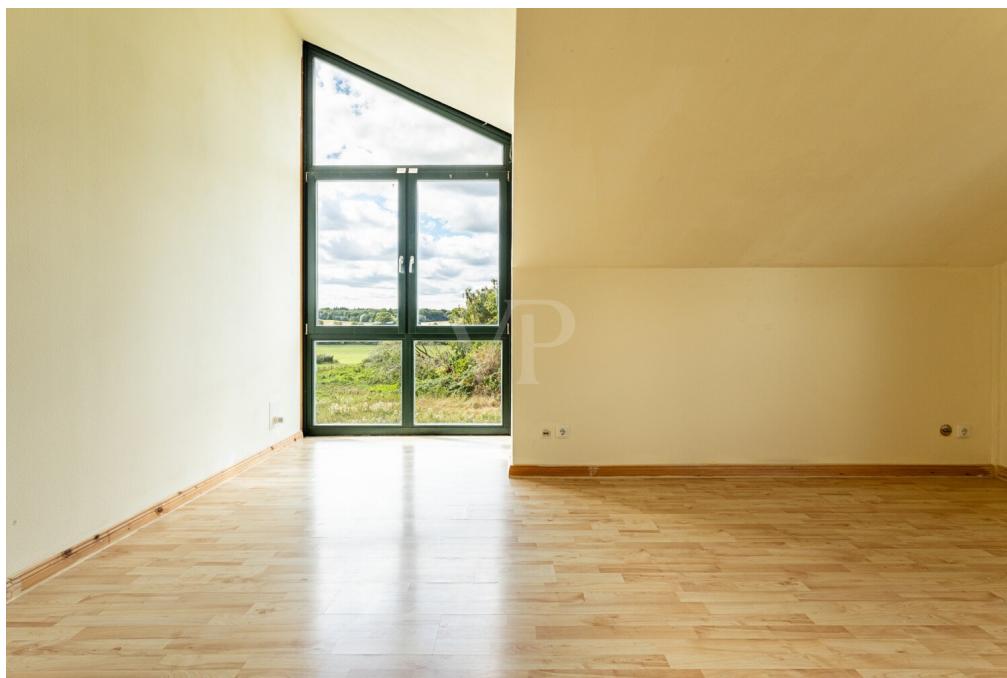
Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

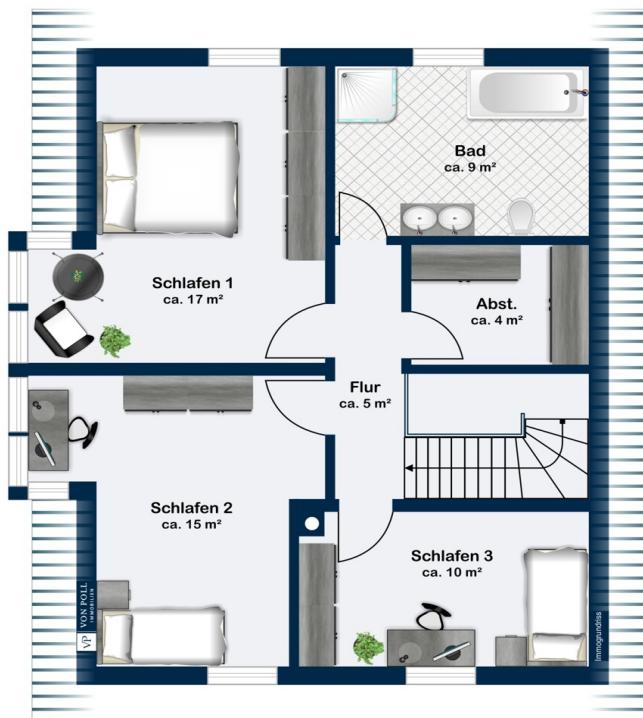
## La proprietà



Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa spaziosa casa indipendente di circa 140 m<sup>2</sup> di superficie abitabile è il luogo ideale per le famiglie che desiderano una casa accogliente, confortevole e sicura per il futuro. Costruita con una struttura in legno di alta qualità – non una casa prefabbricata, ma una casa unica e progettata su misura – offre non solo una struttura solida, ma anche numerosi vantaggi: un isolamento eccellente, un clima interno salubre e un metodo di costruzione particolarmente sostenibile che stupirà le generazioni future. L'immobile è stato costantemente modernizzato ed è all'avanguardia dal punto di vista tecnico ed energetico. La classe energetica A e un moderno sistema di ventilazione garantiscono bassi costi di gestione e un clima abitativo costantemente piacevole: condizioni perfette per la vita familiare. Gli ambienti luminosi e generosi offrono ampio spazio per trascorrere del tempo insieme, nonché rifugi privati per ogni membro della famiglia. Le ampie finestre lasciano entrare molta luce naturale e offrono una vista sulla campagna circostante. La posizione tranquilla ai margini di un campo è un paradiso per i bambini: giochi ed esplorazioni proprio fuori dalla porta di casa, passeggiate e giri in bicicletta nella natura incontaminata, mentre voi godete di panorami pittoreschi e di una tranquillità rilassante. Vivete una casa che unisce la tecnologia moderna e la sicurezza del futuro alla bellezza della natura: un luogo pieno di sicurezza, con spazio per crescere, sognare e svilupparsi.

Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Dettagli dei servizi

- + 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

**Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25123045 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Drevenstedt

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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