

Groß Twülpstedt / Rümmer

# EINE WOHLFÜHLOASE FÜR IHRE FAMILIE - ZUKUNFTSSICHER MIT ENERGIEKLASSE A

*Codice oggetto: 26123024*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 797 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26123024 - 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: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26123024	Prezzo d'acquisto	398.000 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 / Riqualficazione	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: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	19.10.2026
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	40.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



**Codice oggetto: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## La proprietà



Codice oggetto: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



Codice oggetto: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



Codice oggetto: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



Codice oggetto: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



Codice oggetto: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



Codice oggetto: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer

## La proprietà



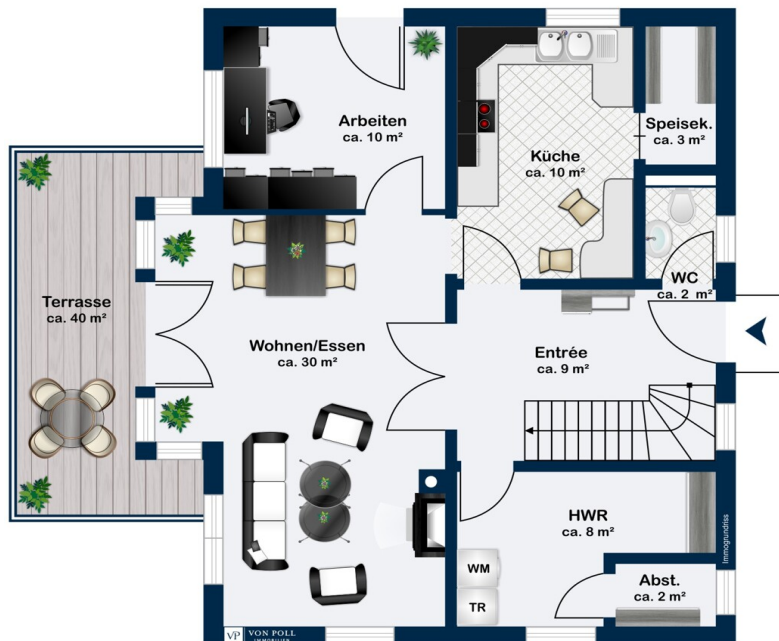
**Codice oggetto: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

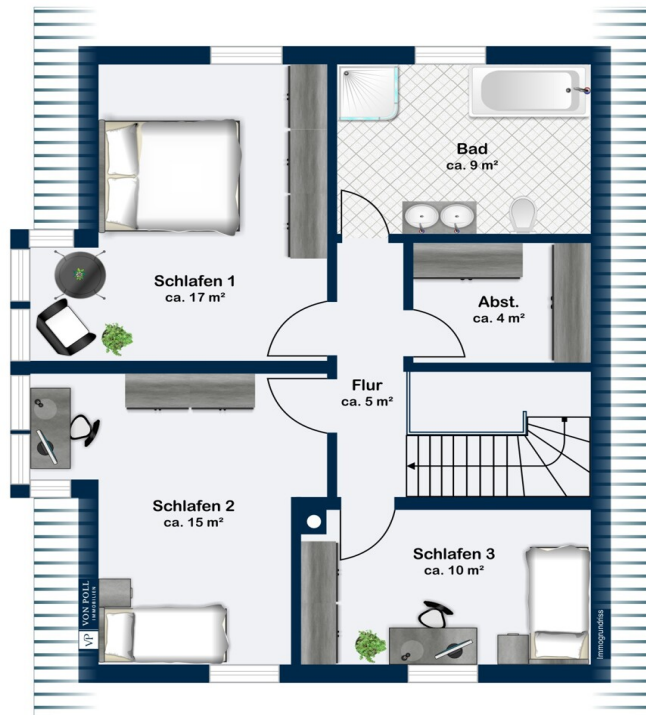
## La proprietà



Codice oggetto: 26123024 - 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: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26123024 - 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: 26123024 - 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-Nordsteinke, 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: 26123024 - 38464 Groß Twülpstedt / Rümmer**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26123024 - 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)