

Exposé

Einfamilienhaus in Gifhorn

**Exklusives Architektenhaus im Grünen mit ca. 390 qm
Wohnfläche**



Objekt-Nr. **OM-302379**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.200.000 €**

38518 Gifhorn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.557,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	390,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Anwesen wurde 1995 in Gifhorn in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet mit altem Baumbestand am Ende einer Sackgasse errichtet. Es fügt sich durch eine zurückhaltende Architektur bestens in die naturnahe Lage ein. Erst auf dem zweiten Blick zeigt sich insbesondere von der weitestgehend nicht einsehbaren Gartenansicht die architektonische Sonderstellung dieses vom Eigentümer selbst bewohnten Familienhauses. Von innen eröffnet sich ein außergewöhnlicher Grundriss mit einzigartigen Lösungen und einer sehr hochwertigen Ausstattung.

Zuordnungen und Funktionen der Wohn- und Nutzflächen sind so gestaltet, dass das Haus mit vielen Annehmlichkeiten von einer kleineren wie auch von einer größeren Familie genutzt werden kann. Die Räume sind großzügig bemessen und bieten auch Platz für die Hobbygestaltung oder können auch als separate Büroräume z.B. für eine Beratungskanzlei genutzt werden. Neun Zimmer stehen zur individuellen Gestaltung zur Verfügung.

Nach Betreten des Familienhauses und Durchqueren des ersten Vorraumes mit Garderobe und Gäste-WC steht man im Zentrum des Hauses, einer großzügigen Diele mit einer zweiläufigen, selbsttragenden U-Treppe mit Halbpodest. Die Treppe führt zu einer offenen Galerie im Obergeschoß.

Ausgehend von der Diele erreichen Sie im Erdgeschoss einen Wirtschaftsraum, ein Zimmer, die Wohnküche, das Esszimmer, den Wohnbereich und ein Arbeitszimmer. Raumhohe Glaselemente gewähren einen Blick von der Diele durch das Esszimmer in den Garten.

Die reichhaltig ausgestattete Wohnküche kann der beliebteste Raum für die ganze Familie werden. Eine Kochinsel in der Mitte des Raumes trennt optisch den großen Essbereich mit Wintergarten von dem Kochbereich ab. Das Esszimmer befindet sich gleich neben der Wohnküche. Daran schließt sich der sehr großzügige Wohnbereich direkt an. In einem abgesenkten Teil des Wohnbereichs mit Wintergarten befindet sich ein gemauerter Kaminofen mit Umluftsystem.

Raumhohe Tür- und Fensterelemente und Wintergärten mit hochdämmender Verglasung lassen viel Tageslicht ins Haus und vermitteln den Eindruck, im Grünen zu sitzen.

Im Obergeschoß führt der Weg über die offene Galerie direkt in die wichtigsten Zimmer. Beachtenswert sind insbesondere zwei große (Kinder-)Zimmer mit ca. 33 qm bzw. ca. 38 qm, die beide über einen eigenen überdachten Balkon verfügen. Von diesen Zimmern kann jeweils ein ausgebauter Spitzboden über eine Massivholztreppe erreicht werden.

Das Elternschlafzimmer verfügt über eine offene Giebelkonstruktion mit einer großen Fensterfront und hat ebenso einen überdachten Balkon. Daneben befindet sich ein Ankleidezimmer und ein eigenes Badezimmer. Ein zweites vollwertiges Badezimmer steht den Kindern bzw. den Gästen zur Verfügung.

Über die Galerie gelangt man zudem in einen anliegenden Flur. Dieser führt zu einem weiteren großen Zimmer, der Sauna, einer Waschküche und dem Heizungsraum.

Eine Inhouse-Garage (ca. 50 qm) für zwei Fahrzeuge ermöglicht bequemes und unbeobachtetes Be- und Entladen. Neben der Garage befindet sich ein Nutzraum mit ca. 20 qm für Fahrräder und Geräte. Auf dem Hof stehen Stellplätze für weitere zwei bis drei Fahrzeuge zur Verfügung.

Eine große, abgesenkte und dadurch windgeschützte Terrasse ist von der Wohnküche und dem Wohnbereich aus zugänglich. Der Garten umschließt das Haus und ist geprägt von den alten Laubbäumen, Stauden, immergrünen Gewächsen und einer großen Schattenrasenfläche vor und hinter dem Haus.

Geschützt werden Haus und Bewohner durch ein mehrstufiges elektronisches und mechanisches Sicherheitskonzept, das in Zusammenarbeit mit der Volkswagen-Konzernsicherheit ausgestaltet wurde. Dieses beinhaltet u.a. eine Anbindung an eine Notrufleitstelle sowie ein Wach- und Sicherheitsunternehmen.

Ausstattung

Massivbauweise: zweischaliges Mauerwerk mit rotem Handform-Klinker, 6 cm Kerndämmung und 24 cm Hochlochziegel, ca. 43 cm dick.

Das Satteldach ist als „Harzer-Doppeldach“ (Vollholzschalung) mit 16 cm Faserdämmstoff errichtet. Die Dacheindeckung erfolgte mit roten Betondachpfannen der Firma Braas, Form Doppel-S.

Die Dachentwässerung, Dachrinnen und Fallrohre, sowie die Einfassung der Dachgauben und Dachfenster sind aus dauerhaftem Kupfer.

Das Familienhaus wurde fortlaufend renoviert, unter anderem: Massivholzfußböden 2004, 2013 und 2018, Gartenberegnungsanlage 2006 und 2015, Miele-Einbaugeräte in der Küche 2015, 2016 und 2023, Regenwasserversickerungsanlage 2006 und 2018.

In 2018 wurden alle nicht verklinkerten Außenelemente fachmännisch gestrichen: Fenster, Dachunterstände, Türen, Garagentor, Sparren, Balken, Dachgauben, Balkongeländer, Balkonunterseiten, Träger und verputzte Wände.

Auf dem großzügigen Hof, der bis zur Haustüre führt, den hausumlaufenden Wegen sowie auf der großen Gartenterrasse wurde historisches Kopfsteinpflaster verlegt.

Alle Fenster sind echte Vollholz-Sprossenfenster.

Siematic-Küche mit Miele-Einbaugeräten und Granitarbeitsplatten.

Kaminofen mit Umluftsystem (Buderus, 10 kw Nennwärme) im Wohnbereich.

Das Elternbad im Obergeschoss besteht aus weißem griechischen Kristallmarmor und verfügt über eine Dusche, eine Whirlpool-Eckbadewanne, WC, Bidet und zwei Waschtische.

Das Kinderbadezimmer im Obergeschoss ist ebenso komplett mit Dusche, WC, Eckbadewanne und Waschtisch ausgestattet.

Das Gäste-WC im Erdgeschoss verfügt neben WC und Waschtisch auch über eine Dusche.

Die Armaturen im Gäste-WC und im Elternbad sind von Dornbracht, im Kinderbadezimmer von Hans Grohe

Große Familiensauna von TEKA-Saunabau (ca. B 238 x T 238 x H 200).

Das Erdgeschoss ist durchgängig mit hochwertigen und pflegeleichten italienischen Keramikplatten von Tagina im mediterranen Stil ausgestattet.

Im Obergeschoss sind mit Ausnahme der Nassräume und der Sauna Echtholzböden verlegt. In den beiden Kinderzimmern befindet sich Ahorn-Vollholzparkett, in den übrigen Räumen die gleichen Massivholz-Eichendielen (gebürstet, geölt) wie auf der Podesttreppe bzw. in einem Zimmer mit Fußbodenheizung ein Eichen-Vollholzparkett in der gleichen Ausführung wie die Massivholz-Eichendielen.

Im Erdgeschoss und tlw. im Obergeschoss wird die reichhaltige Elektroausstattung ergänzt durch in die Decken eingelassene LED-Strahler. In zahlreichen Räumen befinden sich TV-Anschlussdosen. Eine Hausrufanlage mit mehreren Gegensprechanlagen ist installiert.

Internet: Glasfaseranschluss mit 1000 Mbit/s im Download und 500 Mbit/s im Upload (Weitere Anschlüsse von Telekom und Kabel Deutschland/Vodafone sind vorhanden.).

Die Gas-Brennwertheizung verfügt über zwei Heizkreise. Im Erdgeschoß sorgt eine Fußbodenheizung (Kupferrohre) für Wärme. Im Obergeschoß versorgt der zweite Heizkreis die Heizkörper in allen Zimmern. Die beiden Badezimmer, die Sauna, die Waschküche und ein zusätzliches Zimmer im Obergeschoß verfügen neben den Heizkörpern über separate Fußbodenheizschleifen.

Die Heizungsanlage (Brennwertkessel und Warmwasserspeicher) wurden in 2011 erneuert. In 2023 erfolgte ein Wechsel des Wärmetauschers.

Die Oberflächenentwässerung (Niederschlags- bzw. Regenwasser) erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück. Die Versickerungsanlage wurde in 2006 und 2018 in zwei Abschnitten erneuert. Für zukünftige Starkregenereignisse wurden ausreichende Reserven vorgesehen.

Computergesteuerte Berechnungsanlage (Firma Hunter) des Gartens und der Rasenflächen.

Die Angabe der Wohnfläche bezieht sich auf die Berechnungsmethode Stand 1995, in der weder Balkone noch Terrassen miterfasst wurden.

Sonstiges

Die Bauunterlagen, Bauzeichnungsskizzen, Wohnflächenberechnung, Statische Berechnung, Wärmeschutznachweis, Schlussabnahmeschein des Bauordnungsamtes, Entwässerungsgenehmigung, Energieausweis sowie die Baurechnungen liegen vor.

Die sehr hochwertige Bauausführung erfolgte durch lokale Unternehmen, die noch heute existieren.

Der Gebäudeversicherungswert 1914 beträgt 74.400 Mark, der Wiederherstellungswert des Gebäudes gemäß Baupreisindex Februar 2024 beläuft sich auf 1,619 Mio. €.

Diskreter Verkauf von privat an privat, provisionsfrei. Gerne können Sie mit uns nach einem ausführlichen Gespräch auch einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Von Makleranfragen bitte wir Abstand zu nehmen.

Lage

Die Kreisstadt Gifhorn mit ca. 44.000 Einwohnern ist der kulturelle und wirtschaftliche Mittelpunkt des gleichnamigen Landkreises. Die idyllische Mühlenstadt bietet eine reizvolle Wasser-, Wald- und Heidelandschaft für erholsame Freizeitaktivitäten und ist daher insbesondere ein beliebter Wohnort für Familien, aber auch für Berufstätige in Braunschweig und Wolfsburg. Über die Bundesstraßen 4 und 188 sind Braunschweig und Wolfsburg schnell zu erreichen. Gifhorn bietet alle Versorgungseinrichtungen, sämtliche allgemeinbildende und weiterführende Schulen.

Das gewachsene und verkehrsberuhigte Wohngebiet mit altem Baumbestand liegt auf einem Höhenrücken, der als Eiszeitmoräne entstand, und befindet sich dadurch ca. 10 bis 15 Meter über dem Stadtzentrum Gifhorns. Sandiger, gut wasserdurchlässiger Boden kennzeichnet daher das Grundstück. Hochwasser ist in dieser Lage nicht zu erwarten.

Das Anwesen befindet sich am Ende einer Sackgasse. Das Rathaus Gifhorn und die Fußgängerzone liegen nur zwei Kilometer entfernt. Gleiches gilt für das Krankenhaus. Kindergärten und ein Supermarkt befinden sich in fußläufiger Entfernung. Schulen sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die Auffahrten zur B4 und B188 sind mit dem Auto schnell zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung. Waldflächen und weitere Naherholungsgebiete sowie der Golf Club Gifhorn e.V. befinden sich in der näheren Umgebung.

Das besondere dieses Anwesens ist trotz der Nähe zum Zentrum das außergewöhnliche, naturnahe und ruhige Grundstück, das Entspannung vom Alltag verspricht. Das weitläufige Grundstück mit 1.557 qm sowie die Nachbarschaft sind geprägt von hohen Laubbäumen und einer dichten Bepflanzung. Eichhörnchen, Igel und viele Vogelarten fühlen sich hier wohl. Der wesentliche Teil des Hauses, die Terrasse und der Garten sind von der Sackgasse aus nicht einsehbar und erlauben eine unbesorgte Nutzung des Gartens.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gartenansicht 2

Exposé - Galerie



Gartenansicht 3



Wohnküche 1

Exposé - Galerie



Wohnküche 2



Esszimmer 1

Exposé - Galerie



Esszimmer 2



Wohnbereich 1

Exposé - Galerie



Wohnbereich 2



Diele 1

Exposé - Galerie



Diele 2



Elternbad 1

Exposé - Galerie



Elternbad 2



Elternschlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer 2



Elternschlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Haustür im Friesenstil