

Exposé

Einfamilienhaus in Gifhorn

Grosses Wohnhaus mit grossem Garten und Option auf angrenzendes Bauland in bester Lage in Gifhorn



Objekt-Nr. **OM-311974**

Einfamilienhaus

Verkauf: **470.000 €**

Ansprechpartner:
Jan Häbler
Telefon: 0163 1801700

38518 Gifhorn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.041,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	209,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	174,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen im Gifhorer Handwerkerviertel ein Grundstück mit einem massiven 1-2 Familienhaus mit über 200 m² Wohnfläche. Das Haus besitzt einen Keller, Dachstauraum, zwei Terrassen und eine Garage.

Es hat im Obergeschoss fünf geräumige, helle Schlafzimmer und ein Vollbad mit Wanne und Dusche. Sie haben nach allen Seiten einen weiten schönen Blick von oben auf die Umgebung.

Im Erdgeschoß gibt es eine große Essküche, sehr großes Wohnzimmer, Gästezimmer, ein Duschbad, Gäste-WC und 2 Nutzräume.

Das Wohnzimmer hat eine große, bodenhohe Fensterfront mit Glasschiebetür zur größeren West-Terrasse und einen offenen Kamin. Die Essküche führt auf eine kleinere Terrasse nach Süden. Im Grossteil des EG liegt Fußbodenheizung.

Das Gebäude ist fast vollständig unterkellert mit Außenzugang. Im Dachboden befindet sich viel trockener Stauraum. Das Haus ist weitgehend beräumt.

Es gehört eine Garage mit Auffahrt zum Grundstück.

Im Garten gibt es einen Rasen- und einen Naturteil. Ein Zaun trennt beide Bereiche.

Ausstattung

Seit der Errichtung wurde das Haus mehrfach modernisiert: Fenster, Heizung (Gasheizung modernster Bauart), Aufsparrendämmung, Dachfenster, Auslegeware, Dachsteine. Das Mauerwerk ist zweischalig mit mittiger Dämmschicht. Auf einem Flachdachbereich wurden Sonnenkollektoren installiert, die einen Großteil der Warmwasserbereitung liefern. Das Haus ist stilvoll möbliert, die Einrichtung kann nach Wunsch preiswert übernommen werden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

2 Optionen stehen zur Auswahl:

Sie können das Haus mit zugehörigem Grundstück von 1.041 m² für 470.000 € erwerben.

Oder Sie erwerben es zusammen mit dem daneben liegenden Baugrundstück von 1.198 m² (insgesamt also 2.239 m²) für 780.000 €. Auf dem Baugrundstück befinden sich ein Carport sowie eine weitere Garage und weiter hinten ein kleines Waldstück.

Bitte keine Makleranfragen.

Lage

Das Haus befindet sich an einem Wendehammer im Handwerkerviertel von Gifhorn. Mit dem Auto ist die Osttangente nach Wolfsburg in 2 Minuten erreichbar, mit dem Fahrrad in 10 Minuten die Gifhorer Fußgängerzone. In weniger als 50m Luftlinie beginnt ein ausgedehntes Waldstück mit mehreren kleineren Seen, durch welches die Aller fließt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



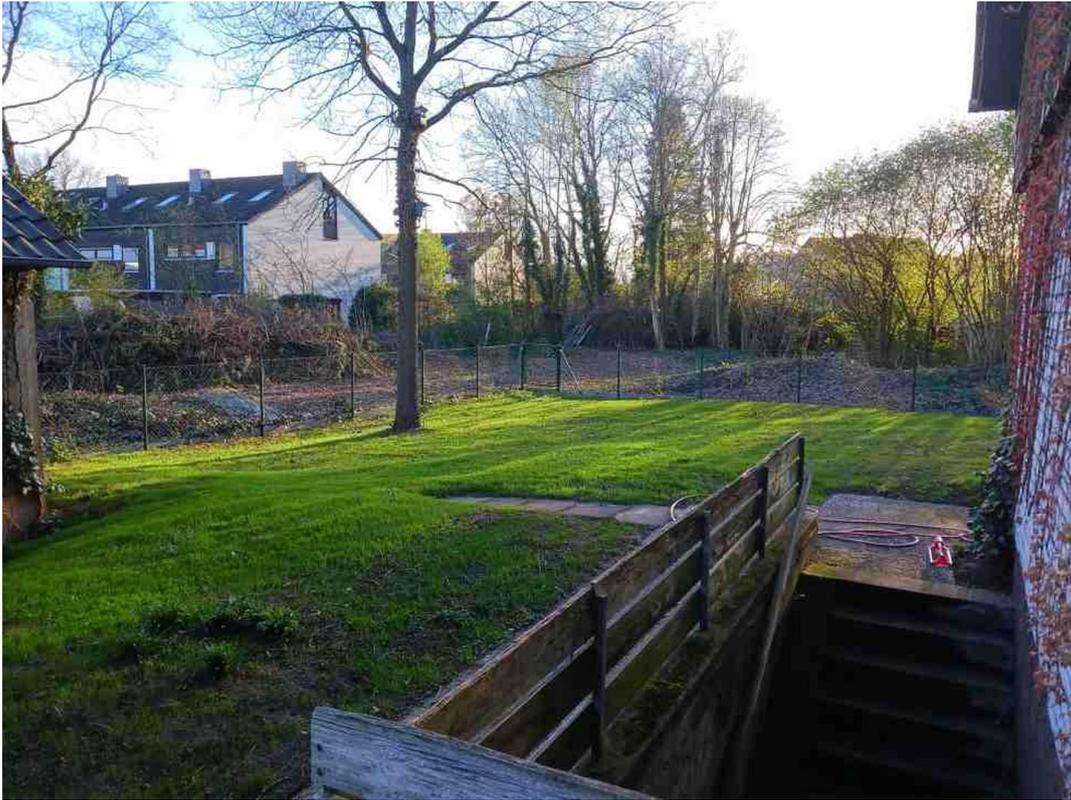
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



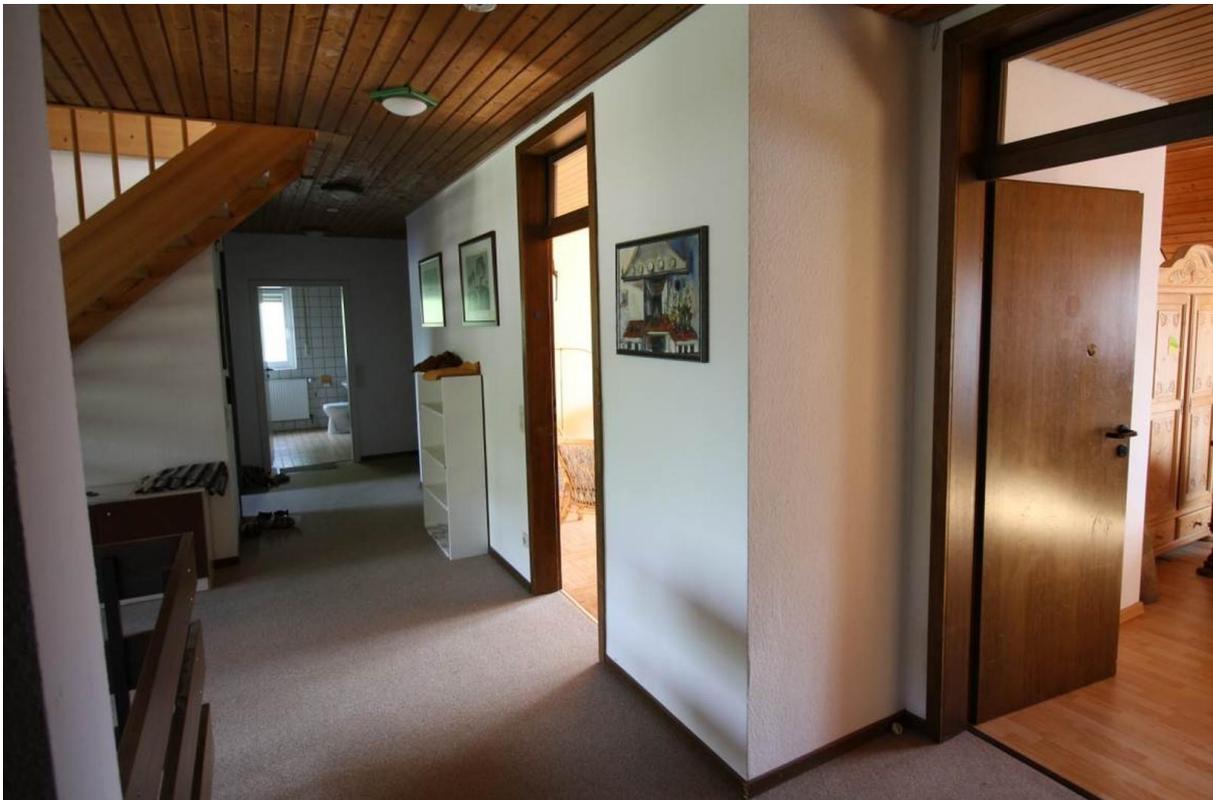
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



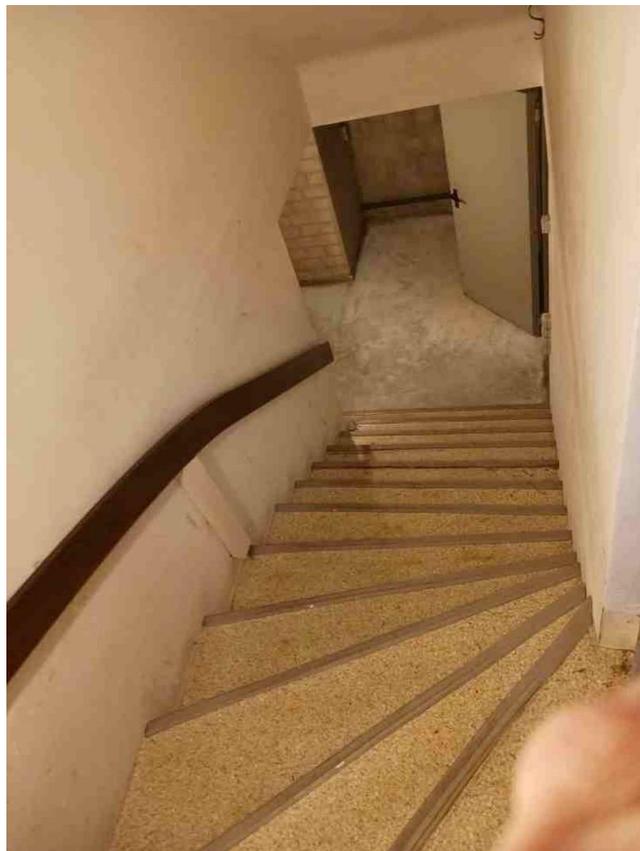
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



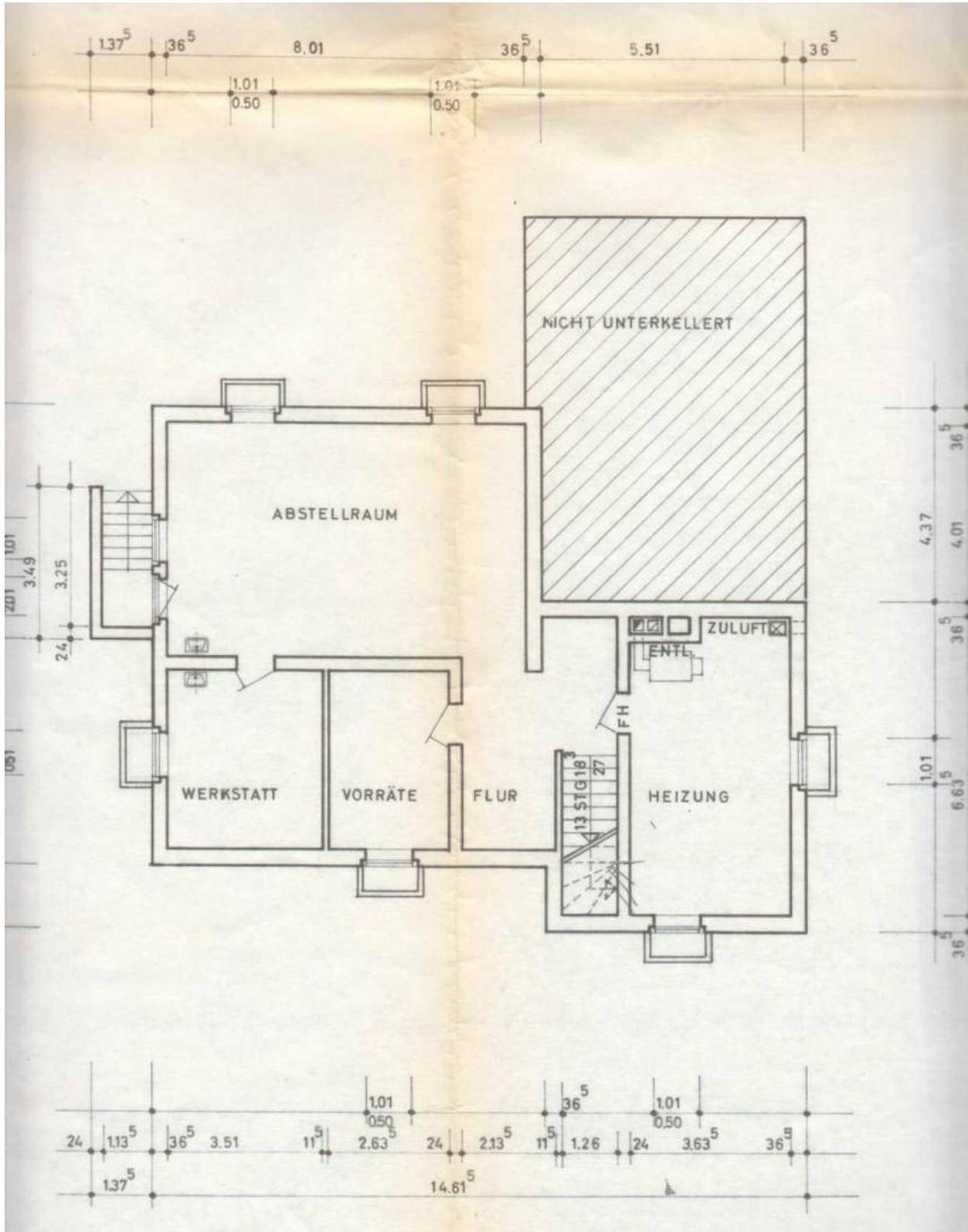
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

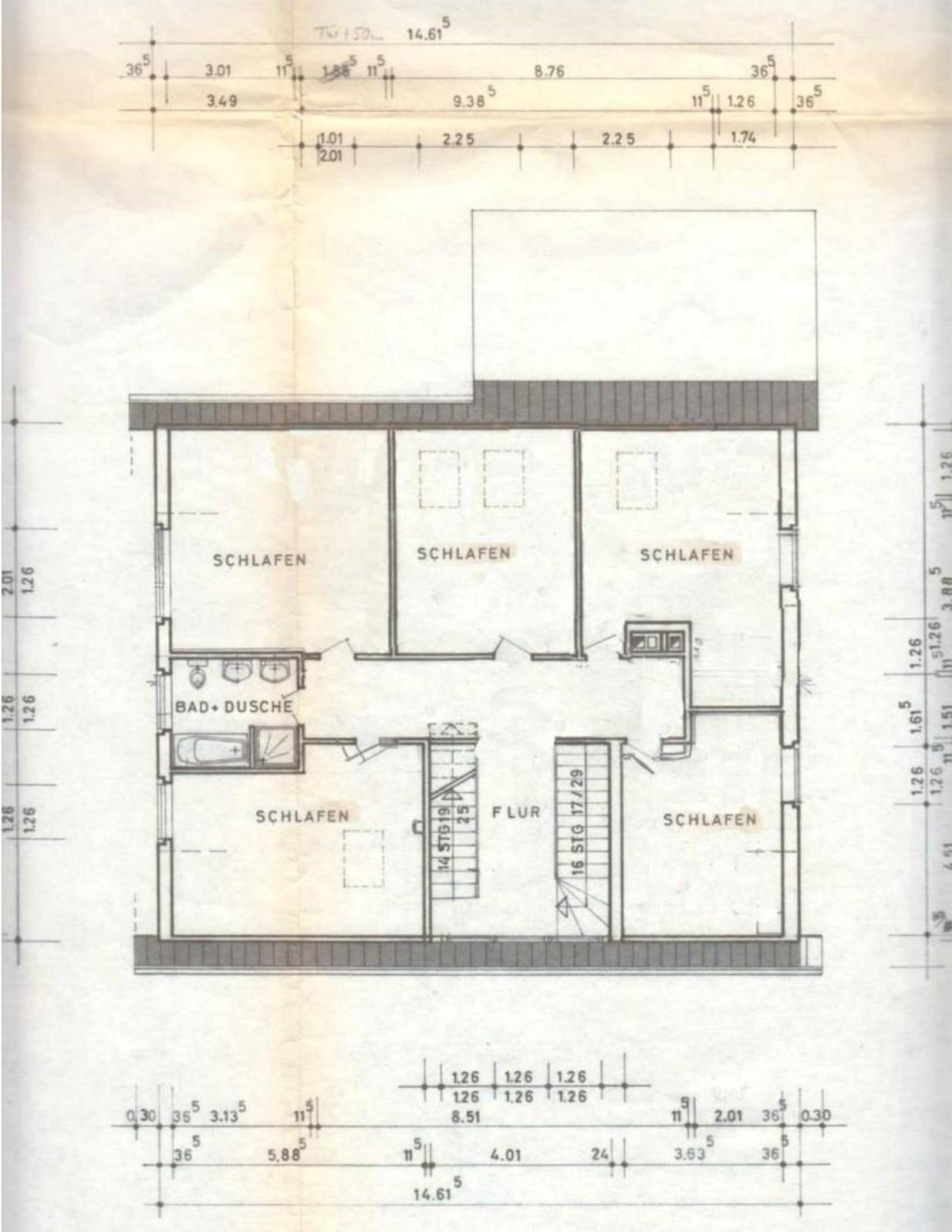


Exposé - Grundrisse



Grundriss KG

Exposé - Grundrisse

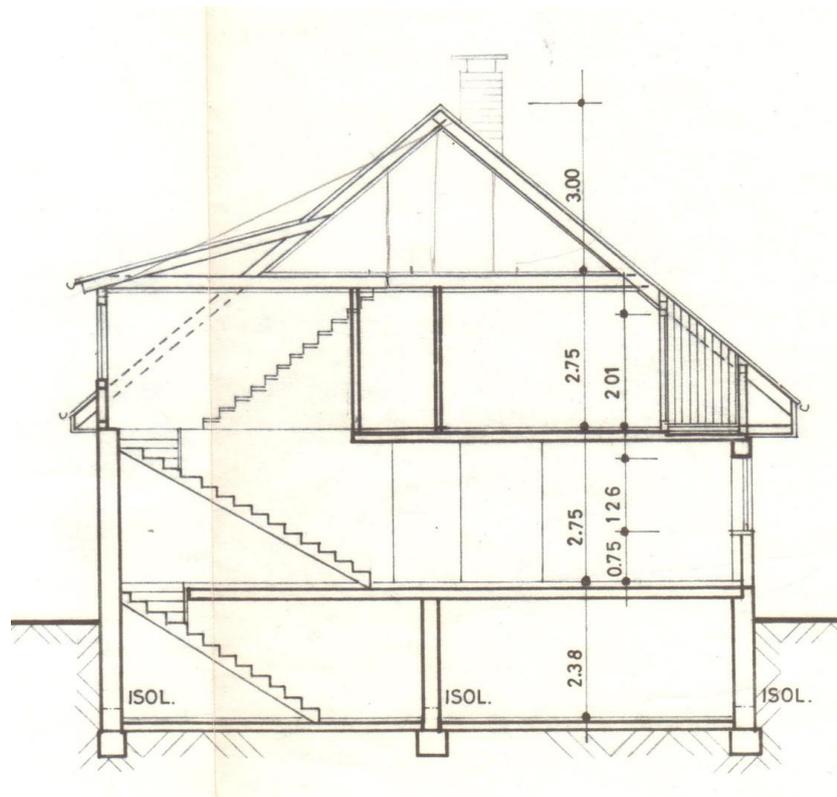


Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Lageplan Grundstück, Bauland



Schnitt