

Exposé

Einfamilienhaus in Gifhorn

**Lichtdurchflutetes EFH auf großem Grundstück mit
Potenzial für weiteres Bauprojekt!**



Objekt-Nr. **OM-315675**

Einfamilienhaus

Verkauf: **739.000 €**

Ansprechpartner:
Nicole Pellinen
Telefon: 0173 7310760

38518 Gifhorn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.828,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	213,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	114,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich hierbei um ein lichtdurchflutetes und großzügiges Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem flach geneigten Dach in idyllischer, naturnaher Umgebung. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit realen Zimmergrößen und viel Lichteinfall in den Räumen. Es bietet ein komfortables und stilvolles Wohnambiente für die ganze Familie und viel Platz zum Entfalten. Das große weitläufige und sehr gepflegte Grundstück, umgeben von viel Natur, lädt zum Genießen der Ruhe und Entspannen ein und bietet zugleich viel Privatsphäre in einer reizvollen Umgebung. Es ist somit der ideale Ort für eine junge Familie verbunden mit

einer hohen Wohnqualität.

Erdgeschoss

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich mit direkter Verbindung zum Flur über den alle Räume zugänglich sind. Das Erdgeschoss zeichnet sich durch bodentiefe Fensterelemente aus, die die Räume mit natürlichem Licht durchfluten und gleichzeitig einen wunderschönen Blick auf den Gartenbereich bieten.

Hervorzuheben ist die großzügige, helle Wohnküche mit dem Essbereich, der Platz bietet für einen großen Tisch zum gemütlichen Beisammensein mit der ganzen Familie oder Freunden. Die Küche ist voll ausgestattet mit allen elektrischen Geräten. Von der Küche aus gelangt man in den gemütlichen Wohnbereich mit Kamin, der an kalten Tagen für eine behagliche, wohlige Atmosphäre sorgt. Ein Highlight ist die große, überdachte Terrasse mit Blick in den Wald, die direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist und den Wohnbereich nach außen erweitert. Hier lässt sich in geselliger Runde beim Grillen mit Familie und Freunden beisammensitzen.

Bei den Bodenbelägen im Erdgeschoss handelt es sich um großformatige, helle Bodenfliesen und Design-Vinylbelag im Wohnbereich, der für eine moderne und gleichzeitig wohnliche Optik sorgt. Das Erdgeschoss verfügt außerdem über ein praktisches Gäste-WC, ideal für Besucher und einen großen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und die Hausarbeit erleichtert. Hier befindet sich auch die gesamte Haustechnik und die moderne Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher der Marke „Vießmann“.

Obergeschoss

Über eine aus massivem Holz gefertigte Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das sich in vier Zimmer und einen großen Flur aufteilt. Es gibt ein helles Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, zwei Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer, das optional als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das Obergeschoss besitzt zwei ansprechende Bäder, beide mit Fenster, die für eine angenehme Belüftung und Tageslicht sorgen. Eines der Bäder ist ein großes Vollbad mit Badewanne, bodentiefem Duschbereich, WC und Doppelwaschbecken. Das zweite Bad ist ein klassisches Duschbad (bodentief) mit WC, ideal für den morgendlichen Ablauf.

Das Elternschlafzimmer hat einen direkten Zugang zum Duschbad, was den Komfort und die Privatsphäre der Bewohner erhöht.

Energieeffizienz

Das Haus entspricht der Energieeffizienzklasse B und ist somit energieeffizient. Die Solarpanels auf dem Dach tragen zur Reduzierung der Energiekosten bei und leisten damit einen Beitrag in Sachen Nachhaltigkeit. Durch die moderne Bauweise wird ein angenehmes Raumklima geschaffen, das sowohl im Sommer als auch im Winter für Wohlbefinden sorgt.

Fazit

Dieses schöne EFH bietet alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen: Viel Platz, lichtdurchflutete, helle Räume, eine gute Ausstattung und eine ruhige, naturnahe Lage. Mit seinen sechs Zimmern, den zwei Bädern, dem großzügigen Grundstück und den energieeffizienten Merkmalen ist dieses Haus insbesondere für Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit legen, das richtige Zuhause.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Fläche im Dachboden (ca. 114 m²) bietet zusätzliche Nutzfläche. Für die Fußbodenheizung gibt es jeweils eine Verteilung im EG und OG. Alle Räume verfügen über ein Thermostat und lassen sich entsprechend einzeln regulieren. Der Anschluss an das Glasfasernetz ist möglich. Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine Gasbrennwerttherme mit zentraler Warmwasseraufbereitung (300 Liter Speicher) der Marke „Vießmann“. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zusätzlich solar über Solarpanels auf dem Dach.

Das Haus befindet sich auf einem sehr großen Grundstück und läßt sich optional aufteilen, um ein weiteres Haus darauf zu bauen.

Lage

Gifhorn (Winkel) – Urbanes Leben in ruhiger und naturnaher Umgebung!

Das schöne Haus liegt in Gifhorn-Winkel, einem Stadtteil, der für seine ruhige und naturnahe Umgebung bekannt ist. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten, die eine angenehme und friedliche Wohnatmosphäre schaffen. Die Nähe zu Naturflächen und Wäldern ermöglicht es den Bewohnern, die Schönheit der Natur direkt vor der Haustür zu genießen und bietet hervorragende Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren.

Hohe Lebensqualität

Gifhorn-Winkel ist bekannt für seine hohe Lebensqualität. Die Gegend bietet eine Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Nähe, was es ideal für Familien, Paare und Senioren macht. Die saubere Luft, das viele Grün und die Ruhe tragen zu einer entspannten Lebensweise bei. Gleichzeitig gibt es in der Umgebung genügend Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung.

Gute Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen Lage ist der Heidegrund gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Nähe zur B188 und B4 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden, einschließlich Gifhorn-Zentrum, Wolfsburg und Braunschweig. Für Pendler bietet diese Lage somit eine gute Balance zwischen einem ruhigen Wohnort und der Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen in den größeren Städten der Region. Der Bahnhof Gifhorn ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Verbindungen nach

Hannover, Wolfsburg und darüber hinaus.

Familienfreundliche Umgebung

Gifhorn-Winkel ist ein idealer Ort für Familien. Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in der Nähe, die für eine gute Bildung sorgen. Spielplätze, Sportvereine und Freizeiteinrichtungen bieten den Kindern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die sichere und ruhige Nachbarschaft sorgt dafür, dass Kinder hier unbeschwert aufwachsen können.

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung

Die Bewohner profitieren von einer guten Infrastruktur und Nahversorgung. In der Nähe befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Im Zentrum von Gifhorn finden Sie zudem eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar sind.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Der nahegelegene Tankumsee ist ein beliebtes Ausflugsziel, das Möglichkeiten zum Baden, Segeln, Angeln und Entspannen am Strand bietet. Die Heide- und Waldlandschaften der Region laden zu

Wanderungen, Radtouren und Naturerkundungen ein. Weitere Freizeiteinrichtungen wie das Gifhorner Mühlenmuseum und der nahegelegene Golfplatz bieten abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten.

Gute medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung in Gifhorn-Winkel ist gut ausgebaut. Es gibt in der Umgebung mehrere Arztpraxen, Fachärzte und Apotheken. Das Klinikum Gifhorn bietet umfassende Gesundheitsdienstleistungen und ist nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt. Dies sorgt für eine sichere und schnelle medizinische Betreuung im

Bedarfsfall.

Ein Hauskauf in Gifhorn-Winkel birgt zahlreiche Vorteile, darunter eine ruhige und naturnahe Lage, eine hohe Lebensqualität, gute Verkehrsanbindung und eine

familienfreundliche Umgebung. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und medizinischen Einrichtungen macht diese Lage besonders attraktiv. Gifhorn

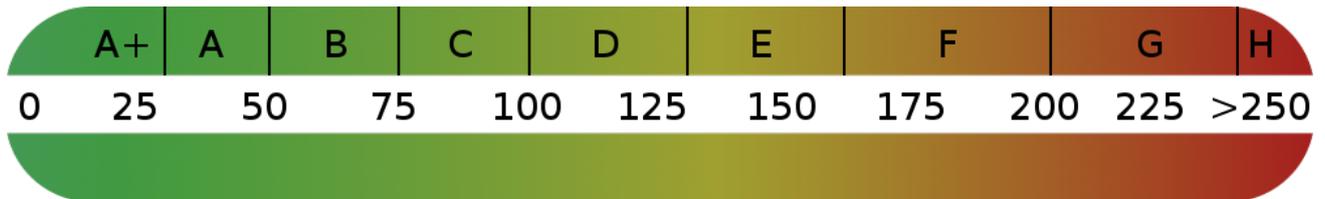
Winkel kombiniert die Vorteile des ländlichen Wohnens mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und ist daher ein idealer Ort für alle, die Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre und Lebensqualität legen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ansicht

Exposé - Galerie



Blick vom Haus zum Carport



Exposé - Galerie



Carport



Grundstück

Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Blick von offener Küche



Blick in den Wohnbereich

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



begehbarer Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Gäste WC



großer Hauswirtschaftsraum

Exposé - Grundrisse

