

Exposé

Einfamilienhaus in Gifhorn

Preissenkung-Außergewöhnliches Architektenhaus mit stilvoller Ausstattung und separierbarem Bereich



Objekt-Nr. **OM-316301**

Einfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

Telefon: 0171 7877329

38518 Gifhorn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	789,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	264,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	36,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

-Kaufpreissenkung von 895.000 auf 850.000-

Provisionsfrei!

Dieses exklusive Architektenhaus beeindruckt mit einer außergewöhnlichen Optik und einer stilvollen Innenarchitektur. Aus dem Wohnbereich ergibt sich ein malerischer Ausblick auf die umliegenden Bäume. Durch die Raffstore entsteht bei Sonneneinfall ein faszinierendes Lichterspiel.

Auf 264m² und 7 Zimmer erstreckt sich mit hochwertigen Materialien wie Parkett ein gemütliches Ambiente.

Ausgestattet mit einer Photovoltaikanlage und einem Smart-Home-System, sowie einem innovativen Beleuchtungskonzept vereint es hierbei modernste Technologie mit nachhaltiger Effizienz. Die PV-Anlage ist ebenfalls mit zwei Wallboxen (1x Garage, 1x Außenstellplatz) verbunden, mit denen Sie Elektroautos laden können.

Die durchdachte Aufteilung des Hauses bietet optional die Möglichkeit, einen ca. 37m² großen separierbaren Bereich mit eigener Küche, Schlafzimmer, Duschbad und eigener Hauseingangstür im Erdgeschoss abzugrenzen. Dieser Bereich ist flexibel nutzbar als Elternbereich, für Großeltern, als großzügiges Büro, für die Selbständigkeit oder Gäste. Dem Ideenreichtum sind hiermit keine Grenzen gesetzt.

Im Weiteren befindet sich im Erdgeschoss mit dem einladenden Ess- und Wohnbereich inklusive Speisekammer das Herzstück des Hauses. Mit zwei Galerien genießen Sie im Eingangsbereich einen eleganten Empfang und über dem Esstisch einen Blick auf die Bäume und den Himmel.

Mit einem weiteren Schlafzimmer, einem Garderobenzimmer und einem außergewöhnlich designtem Duschbad wird das Leben im Erdgeschoss komplettiert.

Über die faltwerkterasse aus massiver Eiche erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befindet sich das Master-Bad mit freistehender Badewanne und begehbare Dusche mit gefliester Sitzbank. Das Elternschlafzimmer ist durch das zugehörige Ankleidezimmer zu erreichen. Dieses kann mit einem ebenfalls angrenzenden, bereits vorbereitetem Badezimmer, das zur Zeit als Babyzimmer genutzt wird, exklusiv für die Eltern als Bad en Suite erweitert werden. Die Anschlüsse hierfür sind vollständig vorbereitet.

Bei Bedarf eines weiteren Schlafzimmers ist das Ankleidezimmer auch als Schlafzimmer nutzbar. Der Türsturz für einen direkten Eingang aus dem Flur ins Elternschlafzimmer ist im Mauerwerk vorhanden.

Die 2 Kinderzimmer im Norden des Hauses bieten aus den großen Fenstern einen fabelhaften Blick ins Grüne.

Für kurze Wege ist auf dieser Etage ebenfalls ein großzügiger Wäscheraum vorhanden.

Die Süd-West-Terrasse des Hauses mit hochwertigen Keramikplatten, sowie eleganter Lamellenpergola ist, sowie der Großteil des Gartens, aufgrund der Lage des Grundstücks nicht einsehbar und bietet somit angenehme Privatsphäre.

Ausstattung auf einen Blick:

-hochwertige Einbauküche mit Dekton-Arbeitsplatten, 2 Kühlschränken, Backofen und Dampfgerä

-Vollbad

-2 Duscbäder

-Bad en Suite vorbereitet

-Blick ins Grüne

- Parkett
- Fußbodenheizung
- Ankleideraum
- Vorratsraum
- Waschraum
- Raffstore
- Smart Home
- Glasfaser
- PV-Anlage 9kW mit 10kW Speicher
- 2x Wallbox (1x Garage, 1x Außenstellplatz)
- Beregnungsanlage
- innovatives Beleuchtungskonzept im Innen- und Außenbereich
- Garage mit elektrischem Rolltor
- Überwachungsanlage vorbereitet
- 2xVideotürklingel

Raumaufteilung auf einen Blick:

EG:

Offener Wohn-Essbereich

Speisekammer

Duschbad

Garderobe

Schlafzimmer

Heizungsraum

und

Separierbarer Bereich mit:

Duschbad

Schlafzimmer

Zimmer für Küche/Garderobe

Abstellraum

OG:

Vollbad mit freistehender Badewanne

Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer und möglichem Elternbad

Wäscheraum

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Schlafzimmer der Kinder, sowie Wirtschaftsräume sind aus Gründen der Privatsphäre nicht abgebildet.

Die angehängten Grundrisse bilden keine Bemaßungen ab. Der genaue Bemaßungsplan ist vorhanden und kann nach Rücksprache übergeben werden.

Bei Fragen oder zur Vereinbarung von Ihrem Besichtigungstermin, können Sie mich gerne anrufen oder anschreiben.

Viele Grüße

Lage

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Neubaugebiet am Ende eines Wendehammers, wodurch die Straße nur durch Anlieger genutzt wird und kein Durchgangsverkehr herrscht.

Optimal nicht nur für Familien, dessen Kinder sicher spielen können, sondern auch für jeden, der ruhiges Wohnen bevorzugt. Die angrenzenden Waldstücke und Felder laden zu naturnahe Sparziergänge und Ausflügen ein.

Fußläufig sind Spielplätze, die Grundschule und der Kindergarten erreichbar, sodass morgendliche Wegestrecken ohne das Auto bei frischer Luft zurückgelegt werden können.

In wenigen Minuten ist die B4 und die B188 erreichbar, über die schnelle Wege in die Städte Wolfsburg, Braunschweig und Hannover gewährleistet werden.

Das Gifhorner Klinikum, Ärzte, die Apotheken, sowie Supermärkte sind innerhalb von wenigen Autominuten erreichbar und garantieren eine schnelle Versorgung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Blick von der Galerie

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eingang Faltwerktreppe



EG Duschbad Teil 1

Exposé - Galerie



EG Duschbad Teil 2



Vollbad im OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer der Eltern

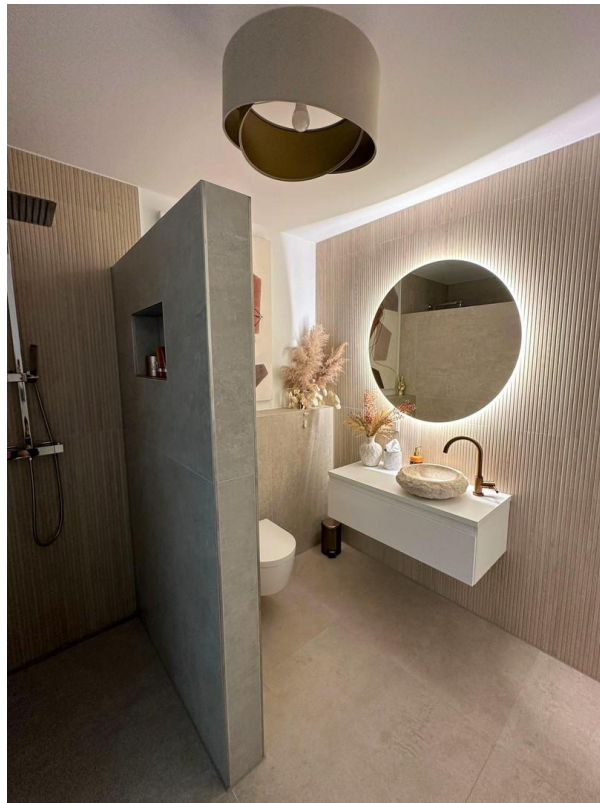


Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Gästegarderobe



Duschbad separierbarer Bereich

Exposé - Galerie



Eingang separierbarer Bereich



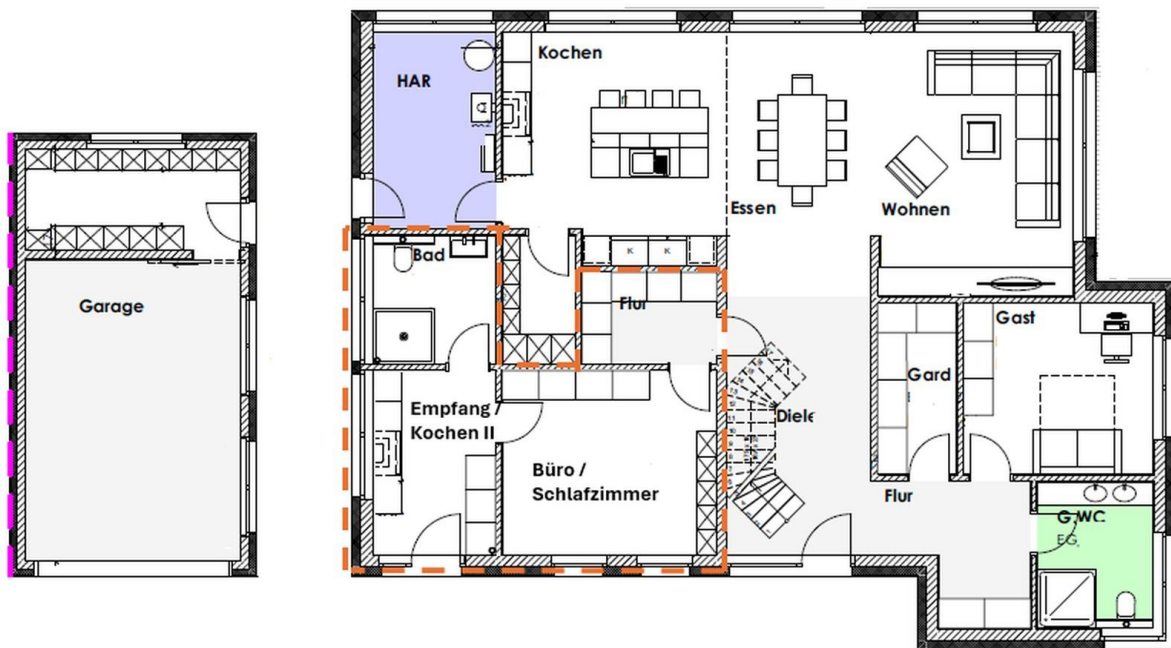
Terrasse mit Lamellenpergola

Exposé - Galerie



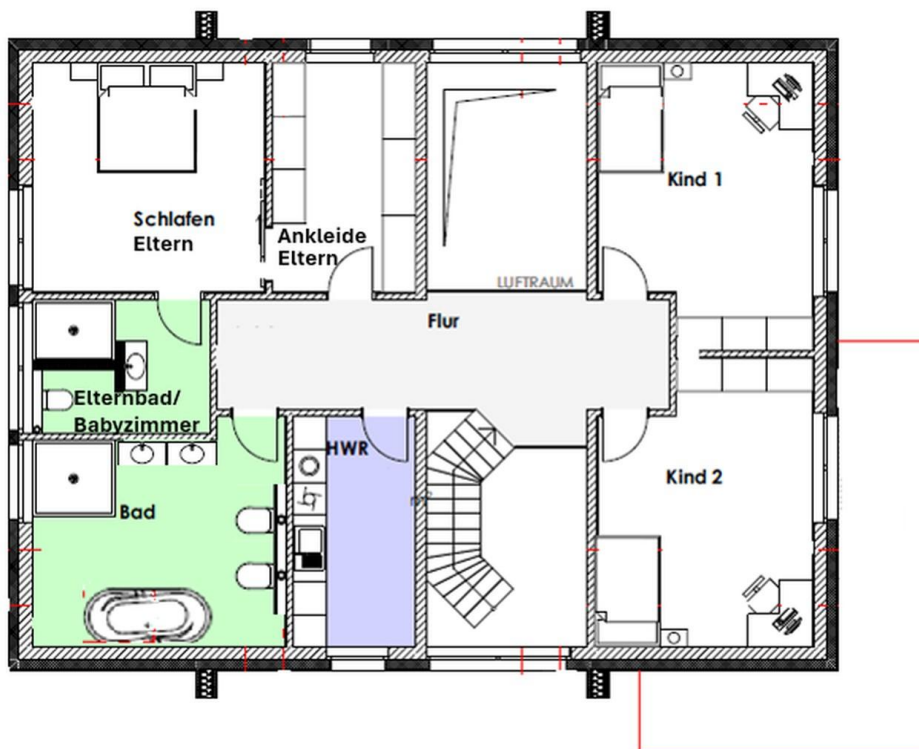
Kleine Terrasse am Abend

Exposé - Grundrisse



Separierbarer Bereich
mit eigenem Eingang

Grundriss EG



Grundriss OG