

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gifhorn

Helle 3 Zimmer Wohnung mit großem sonnigen Balkon



Objekt-Nr. **OM-321305**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **790 € + NK**

38518 Gifhorn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	91,40 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,20 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.580 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene helle 3 Zimmer Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten ruhigen Eigentumswohnanlage in der Stadt Gifhorn, aber in einer ruhigen grünen Umgebung. Eine großzügigen Terrasse lädt zur Entspannung ein.

Ausstattung

Wohn- und Schlafzimmer haben einen direkten Zugang zum 32 qm nach Süden ausgerichteten Balkon. Die Fenster zum Balkon reichen bis zum Boden. Eine Einbauküche mit allen notwendigen Geräten ist vorhanden. Das Badezimmer verfügt über eine Wanne und eine separate barrierefreie Dusche und ein Handwaschbecken.. Es kann durch ein Außenfenster belüftet werden. Im Eingangsbereich befindet sich ein Einbauschränk.

Der Boden der gesamten Wohnung ist weiß gefliest und wird von einer Fußbodenheizung beheizt, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen großen trockenen gefliesten Kellerraum und einen gemeinschaftlichen Wasch und Trockenkeller sowie einen Fahrradkeller.

Ein eigener überdachter Carport gehört ebenfalls zur Wohnung.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt zentral in der Mühlenstadt Gifhorn in einer ruhigen grünen Umgebung. Das Stadtzentrum mit guter Infrastruktur, d.h. mit Geschäften, Arztpraxen , Apotheken, Schulen, Kitas usw. ist schnell erreichbar. Auch das Schwimmbad Allerwelle ist nur wenige Minuten entfernt.

Gifhorn, und somit auch die Wohnung selbst, ist gut angebunden an die Städte Wolfsburg Braunschweig, Celle, Lüneburg und Hannover.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	113,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie

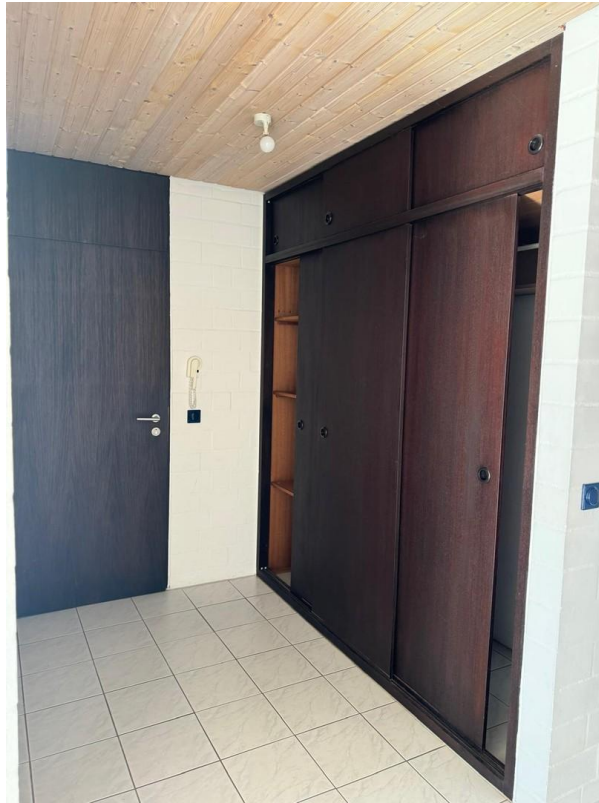


Terrasse



Küche

Exposé - Galerie

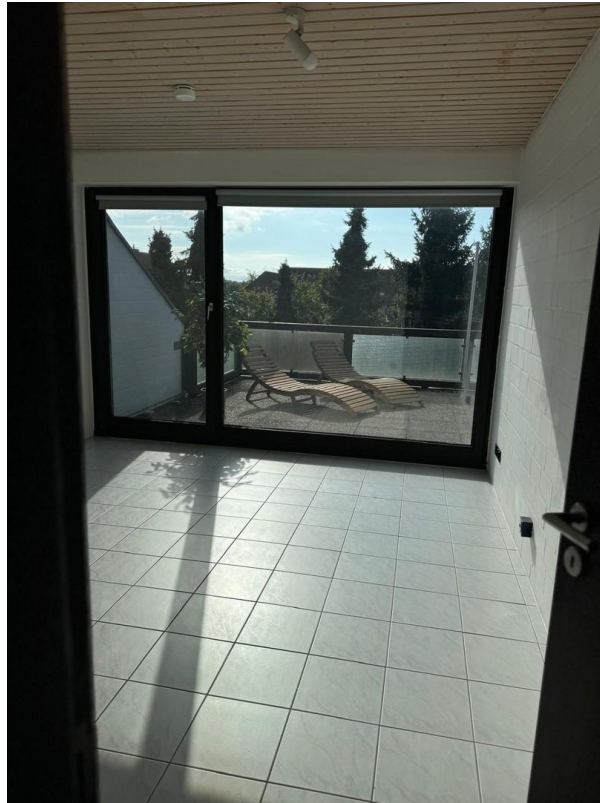


Flur mit Einbauschränk



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



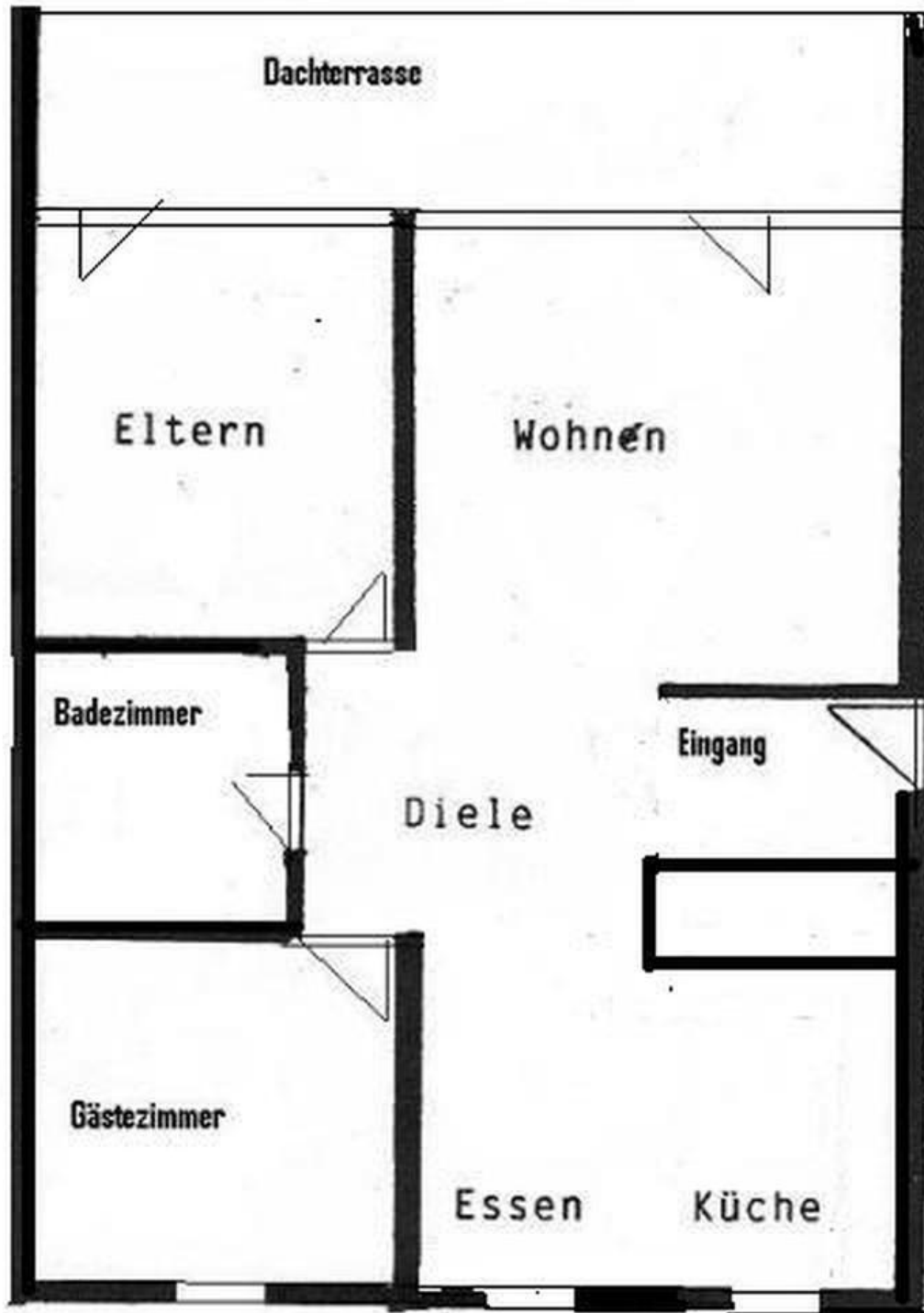
Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Carport

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1.

42 Eigentumswohnungen in Gifhorn, Roteriedsgraben

Bauherr: Plan-Bau D.Gross GmbH 3170 Gifhorn, Steinweg 50

Wohnflächenberechnung Bl. **E** Wohnungs Nr. **42**

Diele	$4.20 \times 2.15 + 1.50 \times 1.40$	= 11.13 qm
Küche	2.25×3.50	= 7.88 qm
EBplatz	2.27×3.50	= 7.95 qm
Wohnen	4.65×4.30	= 20.00 qm
Eltern	$3.51 \times 3.90 + 0.85 \times 0.40$	= 14.03 qm
Kind	$3.51 \times 3.50 + 2.50 \times 0.65$	= 13.92 qm
Bad	2.50×1.90	= 4.75 qm
Abstellen	1.40×0.75	= 1.05 qm
Balkon	$8.25 \times 3.90 : 1/3$	= 10.73 qm
		<hr/>
		91.44 qm


Einstellplatz Nr. 42

Keller Nr. 42

Gemeinschaftsräume:

Keller: Wasch-, Trocken-, Fahrradraum, Technik

Anlage 4) zu UR.Nr. 548/1993


Notar

