

# Exposé

## Maisonette in Gifhorn

**Exklusive, moderne Maisonette-Wohnung mit großem Balkon + Terrasse / Garten + neuer SieMatic Küche**



Objekt-Nr. **OM-326438**

**Maisonette**

Verkauf: **469.000 €**

38518 Gifhorn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	127,55 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	8,94 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Maisonette-Wohnung mit dem Charme einer Doppelhaushälfte in Gifhorn-Süd.

Wir bieten Ihnen eine hochwertig ausgestattete, moderne Maisonette-Wohnung auf 2 Ebenen.

Diese exklusive Immobilie überzeugt durch eine Vollmöblierung und ist mit nahezu allen elektronischen Geräten ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 127,55 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Zimmer.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon (ca. 16 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang vom Wohnzimmer. Zusätzlich erwartet Sie ein eigener Garten mit großer Terrasse sowie ein privater Stellplatz inklusive Wallbox direkt vor der Tür. Des Weiteren sind wir ein rauch- sowie tierfreier Haushalt. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine freundliche und harmonische Gemeinschaft aus.

Da wir neu bauen, sind wir zeitlich flexibel. Die Wohnung kann sofort oder nach individueller Vereinbarung bezogen werden.

Alle Angaben wurden sorgfältig und nach bestem Wissen erstellt. Dennoch können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.

## Ausstattung

- eigener Wohnungseingang
- Türöffnung mit Fingerprint oder Schlüssel möglich
- Automatiktür – kein separates Abschließen mehr nötig
- Klingelanlage mit Video; verschiedene Klingeltöne zur Erkennung des Standortes des

### Klingelnden

- Alarmanlage mit Glasbruch-, Glasschneide-, Erschütterungs- und Öffnungsmeldern an allen Fenstern / Türen, sowie Bewegungsmeldern mit Kamerafunktion; alles per Zentrale, App oder FB steuerbar; außerdem absolut unabhängig bei Stromausfall, da mit externer Not-Energiequelle ausgestattet

- vollständig renoviert und modernisiert, einschließlich neuer Fenster, Bäder, Türen, Zargen, Elektrik, Heizung, Estrich, Bodenbeläge, Decken, umfassender Außenabdichtung, Wasserleitungen, Balkon etc.

- moderne Elektroinstallation mit überdurchschnittlich hoher Steckdosenanzahl sowie Netzwerkdoesen in nahezu jedem Raum

- Exklusive SieMatic Küche mit eleganter dunkler Quarzstein-Arbeitsplatte (Silestone) aus Italien, einem nahtlosen Waschbecken und einer Rückwand aus einem Stück; ausgestattet mit erstklassigen Elektrogeräten, darunter zwei Siemens Backöfen mit Dampfgarfunktion, Smart Home-Funktionalität, Touch-Display-Bedienung, Temperaturfühler und der Möglichkeit, Rezepte aus dem Internet zu erweitern – plus integrierter Mikrowelle in einem Gerät; edler, vollintegrierter DIVA Weinkühlschrank mit zwei Kühlzonen und hochwertiger Echtholzausstattung; Quooker-Wasserhahn, amerikanischer Siemens Kühl-/ Gefrierkombination mit schwarzen Echtholztüren, Eiswürfelbereiter und Wasserspender, eine Abluft-Dunstabzugshaube von Berbel mit automatischer Öffnungs- und Schließfunktion für die Abluftnutzung

- 2 neue Bäder mit in der Wand liegenden Schränken – unglaublicher Raumgewinn

- 1 neues WC mit WM und Trockner

- beide Bäder sowie das WC haben Internetradio sowie eine elektrische integrierte Geruchsabsaugung von Geberit im Spülsystem

- großer Balkon von ca. 16 qm, komplett erneuert samt Abdichtung, Ablauf, Elektrik, Bodenbelag
- Garten mit großer Terrasse und automatischer Bewässerung von Hunter
- Gartenhaus mit großzügiger Stromversorgung, dank vieler Steckdosen
- Garten ist Kamera- und Bewegungsüberwacht
- komplett gefliest inklusive Fußbodenheizung in allen Räumen
- elektr. Rollläden in den Schlafräumen
- 3-fach verglaste Schallschutzfenster
- Stellplatz mit Wallbox direkt vor der Tür
- komplette Wohnung mit LED-Spots, Schlafzimmer zusätzlich mit Kronleuchter mit Swarovski Kristallen
- komplett möbliert samt Elektrogeräten, Waschmaschine und Trockner von Miele
- Sideboard sowie Garderobe von Montana
- großer massiver Echtholztisch als Unikat
- 8 Essstühle von Hülsta
- ein auf Maß angefertigtes Volledersofa von W. Schillig
- gebogener Glastisch aus einem Stück von Rolf Benz
- Balkon sowie die Terrasse haben jeweils einen großen Tisch samt Stühlen
- RUF Boxspringbett
- Zugang zum Garten von außen separat und von innen aus der Wohnung möglich
- angefertigte Fliegengitter in jedem Raum sowie an beiden Terrassentüren
- eigener Kellerraum von ca. 9 qm sowie Abstellraum für Fahrräder
- die gesamte Heizungsanlage des Wohnkomplexes wurde 2020 komplett erneuert
- das Hausgeld beinhaltet u.a. Hausmeister, Heizkosten, Müllabfuhr, Hausreinigung, Versicherung, Instandhaltungsrücklage etc.

#### Eingangsgeschoss:

- Diele
- Schlafzimmer
- Bad en Suite mit Wanne und Dusche
- Kinderzimmer
- Gäste-Bad mit Dusche
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit großer Terrasse
- Küche

#### Gartengeschoss:

- Flur mit Zugang zum Garten
- aktuell Büro / Schlafzimmer

- Toilette samt Waschmaschine und Trockner

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend (verkehrsberuhigte Straße) von Gifhorn. Verschiedene Bus- und Bahnlinien sind fußläufig zu erreichen. In näherer Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte. Auch Grün- und Parkanlagen, Physiotherapeuten, Postannahmestellen und Spielplätze sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt gibt es darüber hinaus mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Garderobe

# Exposé - Galerie



Flur



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wanennbad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Wanennbad mit Dusche



Wanennbad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick zur Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Treppe zum Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Gartengeschoss



Arbeitszimmer / Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Schlafzimmer



Arbeitszimmer / Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



WC im Gartengeschoss



Außenansicht Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse im Garten