

Exposé

Erdgeschosswohnung in Gifhorn

Zentrale Erdgeschosswohnung mit EBK, Kamin und Terasse in Gifhorn



Objekt-Nr. OM-128698

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:
Markus Sattelmanier

38518 Gifhorn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1935	Mietsicherheit	2.380 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	141,00 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	160 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zentrale und ruhige sechs Zimmer Erdgeschosswohnung im Herzen von Gifhorn zu vermieten.

Großer Wohn- und Essbereich mit Ausgang zur Terrasse.

Die Küche ist 17qm groß und bietet eine Essmöglichkeit und hat zusätzlich ein Teilunterkellerten Lagerraum für Lebensmittel.

Das Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2016/17 aufwändig saniert und entspricht nun den energetischen Standards von heute.

Die großen Zimmer bieten viel Platz.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der geklinkerte Kamin mit Sichtfenstern von beiden Seiten als Raumtrenner zwischen Esszimmer und Wohnzimmer

Ausstattung

- Einbauküche
- geklinkerter Kamin
- Terasse dirkt aus der Küche zugäigig
- große Zimmer

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Da die Wohnung in OG durch eine junge Familie bewohnt wird, wird viel Wert auf ein ruhiges Zusammenleben gelegt.

Vor der Besichtigung, bitte ich, zur Vorprüfung, folgende Informationen bereitzustellen.

- Persönliche Daten (Name, Geburtsdatum, Beruf, aktueller Wohnort)
- Arbeitgeber und Dauer des Arbeitsverhältnisses
- Einkommen
- Angaben zu Haustieren, Rauchen, Anzahl der einziehenden Personen

Haben Sie noch Fragen? Einfach kurz Bescheid geben.

Lage

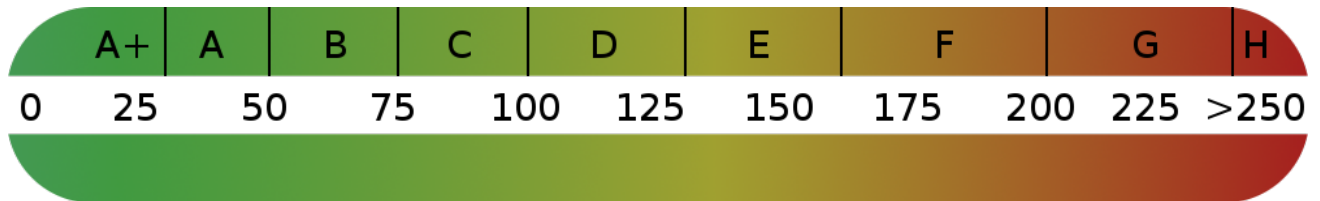
- Zentral in Gifhorn gelegen.
- Regional zentral (BS, WOB, CE)
- Wenige Gehminuten zum Famila Markt.
- Ca. 1 km von der B4 entfernt.
- Kita, Kindergarten, Schule in 5 Min. mit dem Auto erreichbar
- Die Gifhorner Schweiz (Lüneburger Heide) ist ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Esszimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Windfang



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 4



Kamin



Exposé - Galerie

