

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Gifhorn

### Attraktives Zweifamilienhaus in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-418489

#### Zweifamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:  
Selina Riedel

38518 Gifhorn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	913,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	10
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektdaten im Überblick:

- Baujahr: 1960
- Grundstück: ca. 913 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Stellplätze: 4 Außenstellplätze

Hauptgebäude (ca. 135 m<sup>2</sup>):

- verteilt auf 2 Etagen
- 8 Zimmer
- 2 Bäder
- 2 voll ausgestattete Einbauküchen
- laufend saniert und modernisiert seit 2014

Separate Einliegerwohnung (ca. 66 m<sup>2</sup>):

- 3 Zimmer
- Einbauküche
- Bad mit Dusche
- 2020 vollständig kernsaniert
- ideal zur Vermietung, als Büroräume oder für Gäste/Familienangehörige

## Ausstattung

Das Haus ist vermietet:

Eine weitere Vermietung oder eine Eigennutzung nach dem Erwerb ist möglich.

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Privatverkauf:

Der Verkauf erfolgt direkt von privat, es fällt keine Käuferprovision an. Bitte nur seriöse und ernst gemeinte Anfragen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und regelmäßig modernisiertes Zweifamilienhaus in ruhiger, begehrter Lage im Wittkopfviertel von Gifhorn. Das Objekt überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Vermietung oder Wohnen & Arbeiten.

Lage & Umgebung:

Das Wittkopfviertel zählt zu den ruhigen und gefragten Wohnlagen Gifhorns. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die grüne Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	192,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



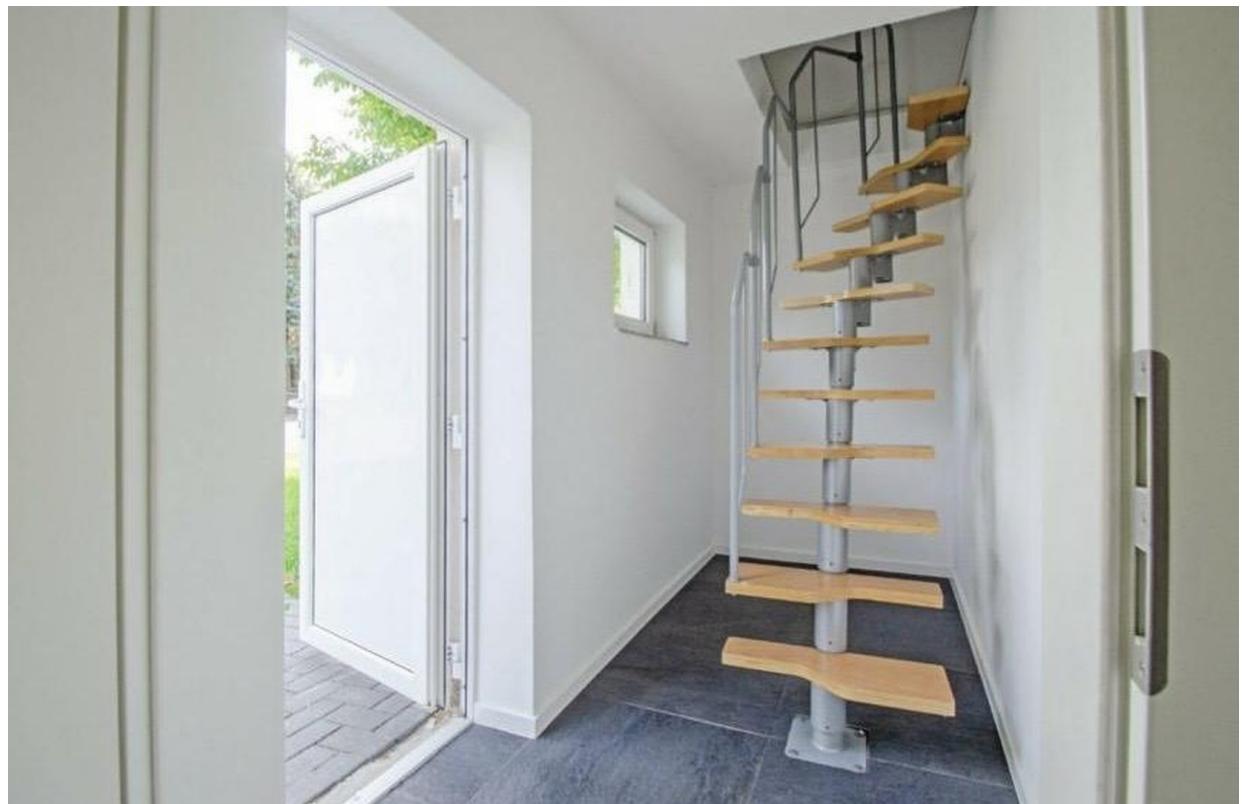
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



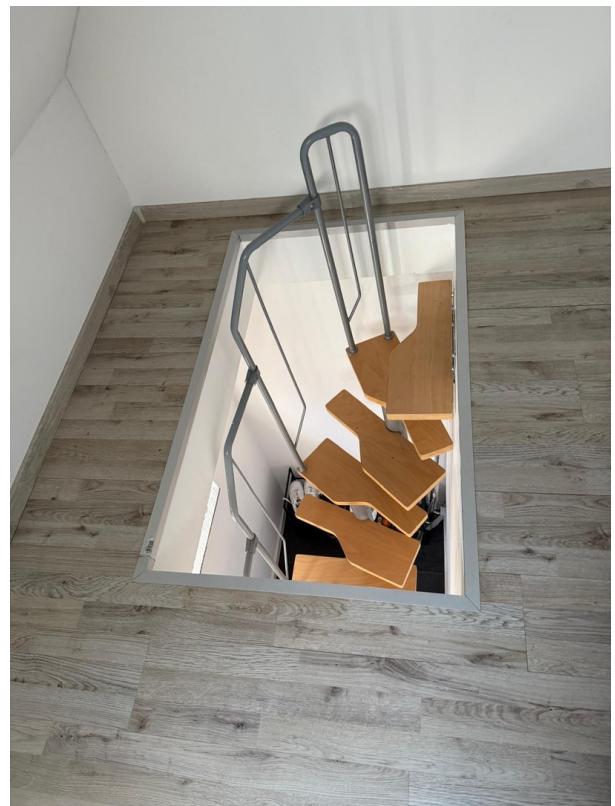
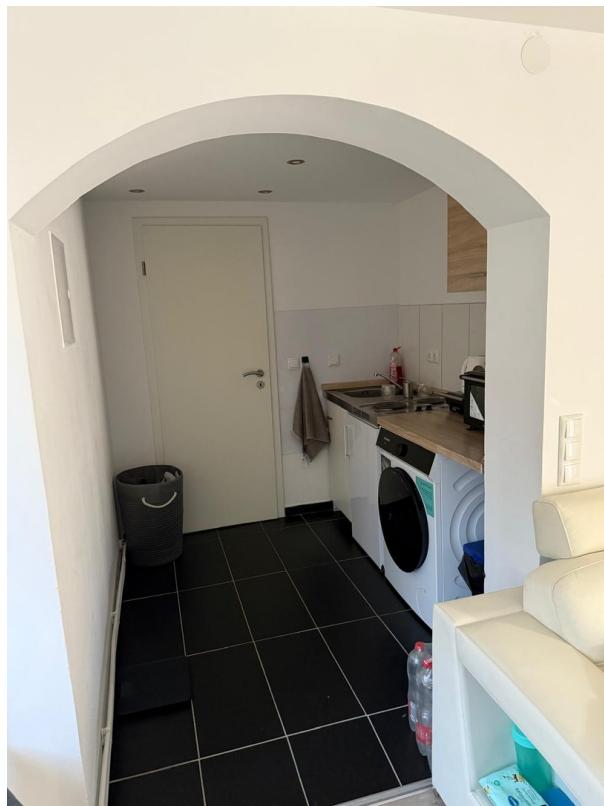
# Exposé - Galerie



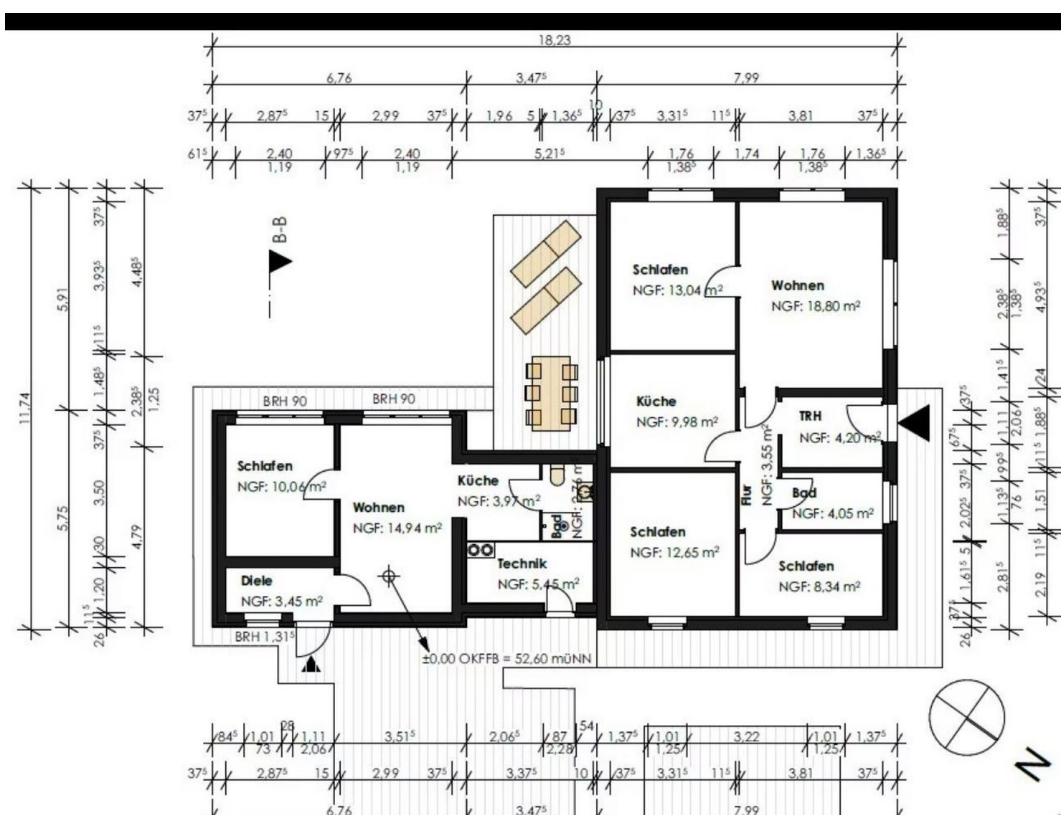
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

