

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 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	10
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektdaten im Überblick:

- Baujahr: 1960
- Grundstück: ca. 913 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 200 m²
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Stellplätze: 4 Außenstellplätze

Hauptgebäude (ca. 135 m²):

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

Separate Einliegerwohnung (ca. 66 m²):

- 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 Gilhorn. 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



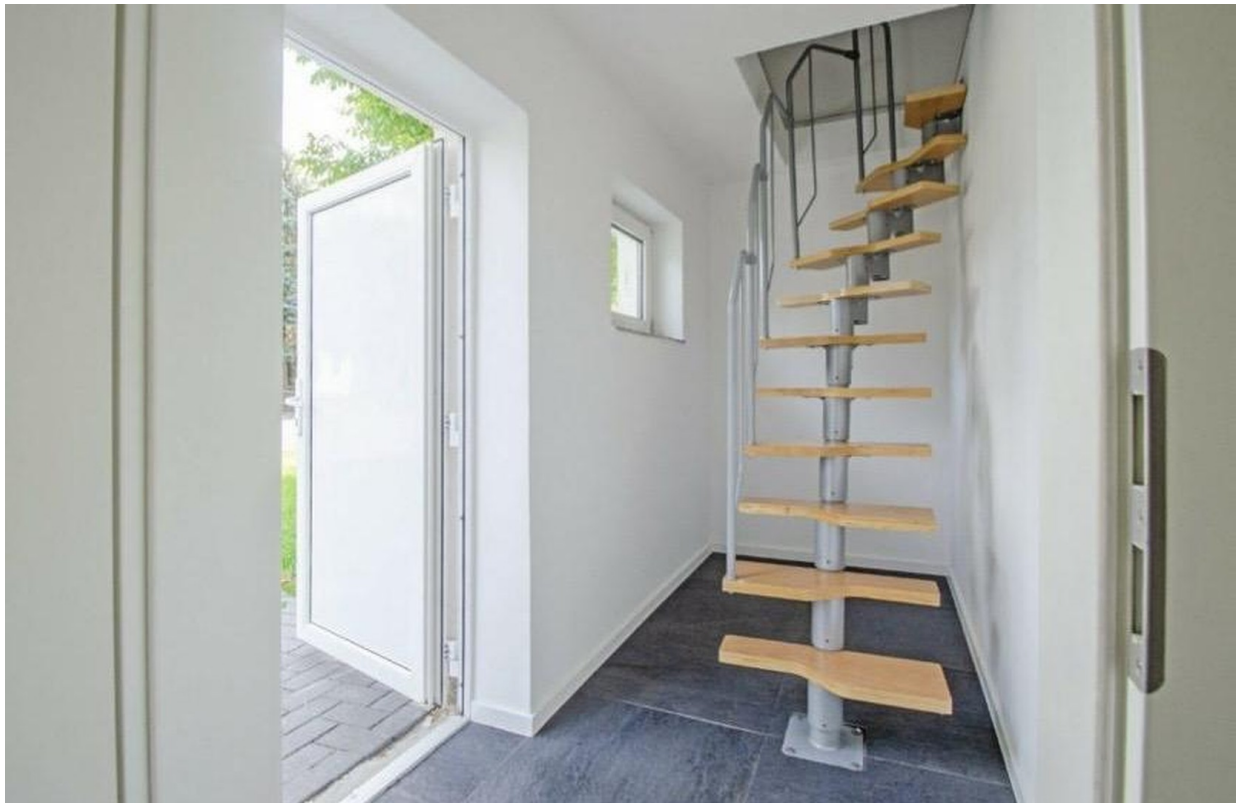
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



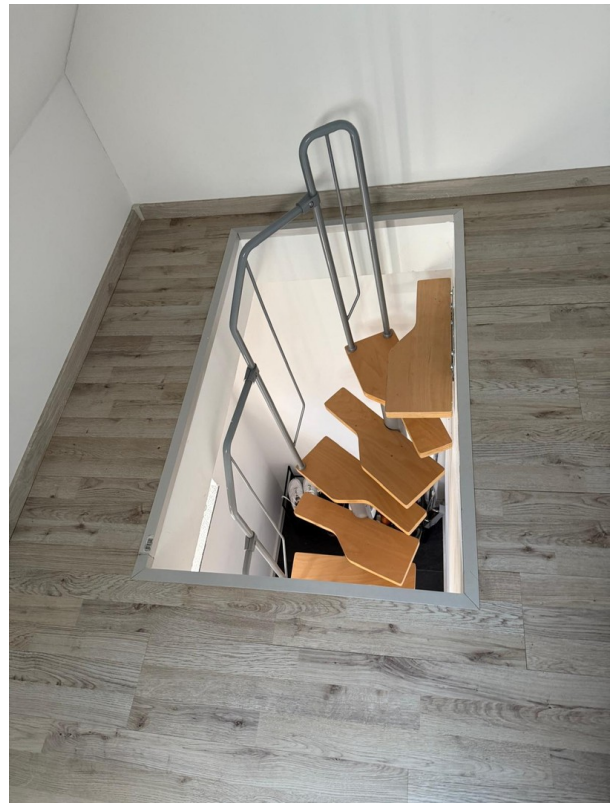
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Architectural floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and areas:

- Schlafen** (Bedroom): NGF: 10,04 m²
- Wohnen** (Living Room): NGF: 14,94 m²
- Küche** (Kitchen): NGF: 3,97 m²
- Technik** (Technical Room): NGF: 5,45 m²
- Diele** (Hallway): NGF: 3,45 m²
- Bad** (Bathroom): NGF: 3,07 m²
- EFH Bestand** (Existing External Wall/Facade)

Dimensions and other annotations:

- Overall width: 10,24
- Overall depth: 5,91
- Room dimensions (approximate):
 - Schlafen: 3,75 x 2,67
 - Wohnen: 3,75 x 4,00
 - Küche: 3,75 x 1,06
 - Technik: 3,75 x 1,46
 - Diele: 3,75 x 0,93
 - Bad: 1,96 x 1,56
- Door widths: BRH 90, BRH 1,31
- Staircase: ±0,00 OKFFB = 52,60 mÜNN
- Orientation: North arrow pointing towards the top right.

