

Exposé

Doppelhaushälfte in Gifhorn

Modernisierte Smart-Home-Doppelhaushälfte am Park – 5 Zimmer in Gifhorn



Objekt-Nr. OM-423856

Doppelhaushälfte

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Hagedorn

38518 Gifhorn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	536,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte überrascht auf den ersten Blick: Moderne Haustechnik trifft auf ein warmes, behagliches Wohnambiente – ein Zuhause, das Komfort, Stil und Alltagstauglichkeit perfekt verbindet.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert und modernisiert. Eine neuwertige Einbauküche, ein gemütlicher Kamin mit Speckstein zur effizienten Wärmespeicherung sowie aufbereitete Parkettböden im Wohn- und Essbereich und im großzügigen Schlafzimmer verleihen dem Haus eine warme, hochwertige Atmosphäre. Im Obergeschoss sorgt der offene Dachstuhl für ein beeindruckendes Raumgefühl, während zahlreiche weitere Details den modernen Charakter des Hauses unterstreichen. Dank des separaten Hauseingangs wirkt die Doppelhaushälfte fast wie ein eigenständiges Einfamilienhaus – ideal für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Komfort, Stil und eine ruhige Lage am Park legen.

Ausstattung

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses: Parkettboden, große Fensterflächen, ein gemütlicher Kamin mit Specksteinen zur Wärmespeicherung (7 kW) sowie der direkte Zugang zur überdachten West-Terrasse schaffen ein einladendes Ambiente. Die neuwertige Einbauküche aus 2021 ist mit Backofen, Geschirrspüler und Herd ausgestattet und fügt sich harmonisch in den modernen Wohnstil ein.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, alle mit offenem Dachstuhl, der für ein großzügiges Raumgefühl sorgt. Ein Zimmer ist zusätzlich mit Parkettboden ausgestattet. Erweiterungsmöglichkeiten im Dachbereich sind bereits vorbereitet.

Das Haus ist voll unterkellert und komplett beheizt. Neben einem Hobby- und Partyraum gibt es einen Waschraum, zusätzlichen Stauraum sowie ein separates Duschbad, dessen Dusche bereits vorbereitet ist.

Der Außenbereich überzeugt mit einem großzügigen Garten, ausgestattet mit einem automatischen Hunter-Bewässerungssystem und elektrischer Gartenversorgung für Beleuchtung und weitere Anschlüsse. Eine Garage sowie ein Gartenhaus mit Überdachung ergänzen das Angebot.

Elektrische Außenrollläden, Rauchmelder und ein modernes Smart-Home-System zur Steuerung von Licht, Rollläden und Heizkörpern runden die hochwertige Ausstattung ab.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Immobilie wurde über Jahrzehnte hinweg kontinuierlich gepflegt, modernisiert und technisch wie energetisch aufgewertet. Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören:

- Neue Fenster, Haustür und Innentüren
- Neue Dacheindeckung mit Dämmung
- Komplette Elektrik erneuert (2021)
- Neue Kalt- und Warmwasserleitungen
- Sanierte Bäder (OG 2012, Gäste-WC 2024)
- Parkettrenovierung und neue Bodenbeläge
- Dämmung und Abdichtung des Kellers (2021–2022)

- Installation eines modernen Smart-Home-System
- Neuer Kamin (2022)
- Hunter-Beregnungsanlage mit Erweiterungen (2020–2023)
- Neue Küche (2021)
- Sanierungen im Außenbereich: Terrassendach, Gartenzaun, Drainage, Haussockel, Balkon- und Treppengeländer

Diese Zusammenfassung zeigt auf einen Blick: Das Haus wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten, technisch zeitgemäßen Zustand.

Modernisierungen – vollständige Chronologie:

- 1968 – Unterkellerte Terrasse
- 1977 – Äußere Verkleidung mit Riemchenklinker; Bau der Fertiggarage
- 1982 – Kleine Dachsanierung
- 1983 – Errichtung der Terrassenüberdachung
- 1988 – Bau des Holzgartenhauses
- 1997 – Neue 2-fach isolierverglaste Fenster und neue Haustür
- 2003 – Installation der zweiten Zentralgasheizung
- 2005 – Neue Dacheindeckung inkl. Dämmung
- 2012 – Sanierung des Badezimmers im Obergeschoss
- 2019 – Sanierung des Terrassendachs
- 2020 – Installation der Hunter-Gartenberegnungsanlage
- 2021 – Dämmung des Dachstuhls innen
- 2021 – Rohbauwände verputzt
- 2021 – Elektrik komplett erneuert
- 2021 – Neuer Stromverteilerkasten inkl. Erdung
- 2021 – Neue Einbauküche
- 2021 – Neues Küchenfenster
- 2021 – Neues Dachbodenfenster
- 2021 – Erneuerung der Kalt- und Warmwasserleitungen
- 2021 – Neue Böden im Obergeschoss
- 2021 – Neue Innentüren
- 2021 – Parkettrenovierung im Erd- und Obergeschoss
- 2021 – Malerarbeiten
- 2021 – Kellerabdichtung + Dämmung Nord- und Westseite
- 2021 – Elektronische Jalousien
- 2022 – Neuer Kamin
- 2022 – Installation von Heizkörpern in den Kellerräumen

2022 – Kellerabdichtung + Dämmung Nord- und Ostseite
2022 – Installation von Rauchmeldern
2022 – Neue Kellertür und Erneuerung des Mauerwerks
2023 – Baumfällung
2023 – Neuer Gartenzaun
2023 – Installation eines Drainageschachtes im Garten
2023 – Verlegung neuer Stromkabel im Gartenbereich
2023 – Neue Fensterbänke im Obergeschoss
2023 – Erweiterung der Beregnungsanlage
2024 – Sanierung des Gäste-WCs im Erdgeschoss
2024 – Neuer Boden im Erdgeschoss (Flur, Küche, Gäste-WC)
2025 – Sanierung des Geländers am Balkon und der Eingangstreppe
2025 – Haussockel und Eingangstreppe neu verputzt

Ein gültiger Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung bereitgestellt, sowie die Verbrauchswerte der letzten 3 Jahre.

Lage

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in Gifhorn, einer lebendigen Kleinstadt mit rund 44.000 Einwohnern. Das Stadtzentrum liegt nur etwa 2 km entfernt, und eine Bushaltestelle in wenigen Schritten Entfernung sorgt für eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen.

Das Haus steht auf einem 536 m² großen Grundstück in einer ruhigen Anliegerstraße. Der gepflegte Garten mit Blick in den angrenzenden Park schafft eine naturnahe Atmosphäre und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Zwei Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar – ideal für Familien.

Pendler profitieren von der verkehrsgünstigen Lage zu Braunschweig und Wolfsburg, die vielfältige berufliche und kulturelle Möglichkeiten eröffnen.

Die Infrastruktur rund um das Haus ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien, Einkaufszentren sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und eine Apotheke sind schnell erreichbar. Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen – Restaurants, Cafés und eine Bar laden zum Ausgehen ein. Für Sport und Erholung stehen die Allerwelle, mehrere Fitnessstudios, zahlreiche Sportvereine sowie die umliegenden Parks und der Tankumsee zur Verfügung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,59 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht Ostseite

Exposé - Galerie



Garten Ostseite



Garten Ostseite

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer mit Kamin



Esszimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Esszimmer mit Terasse



Esszimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Duschbad

Exposé - Galerie



3D-Grundriss EG (möbiert)



3D-Grundriss OG (möbiert)

Exposé - Galerie



3D-Grundriss KG (möbiert)



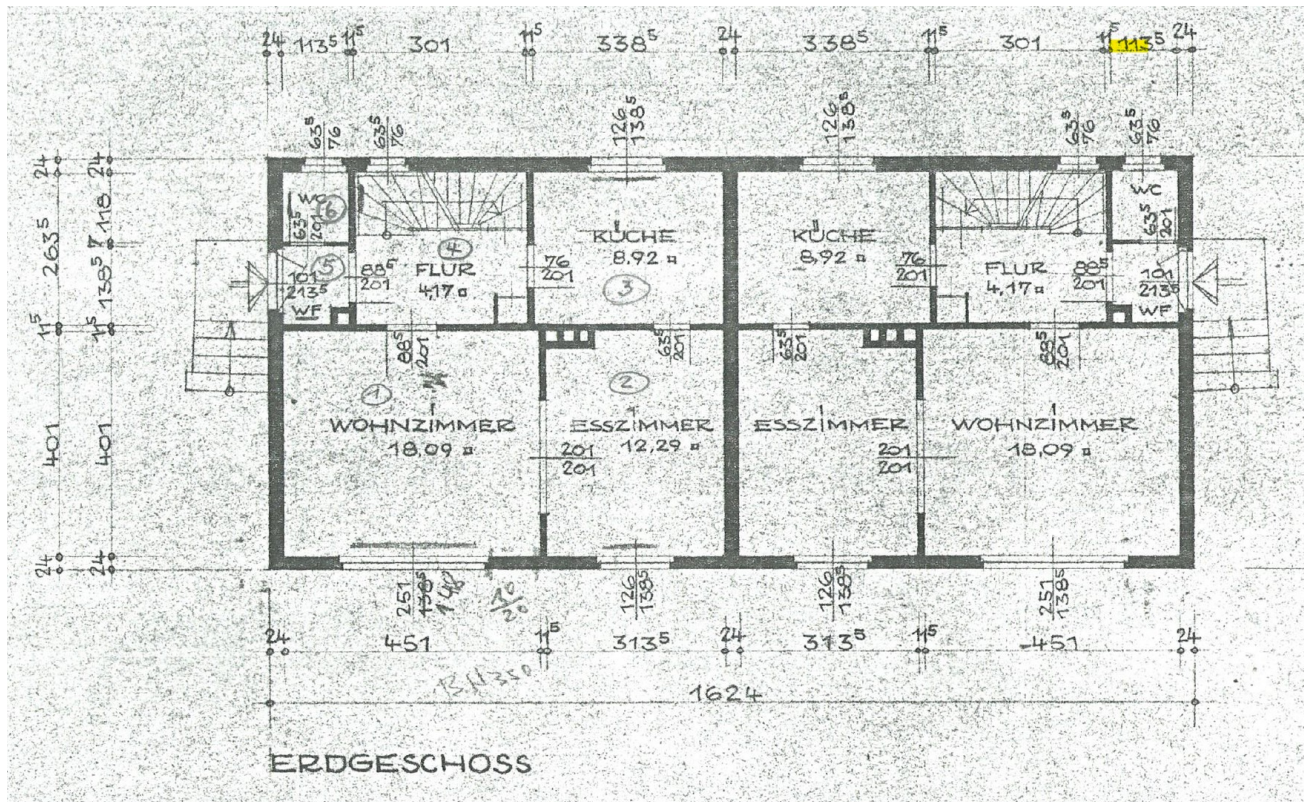
Nachtaufnahme des Hauses

Exposé - Galerie

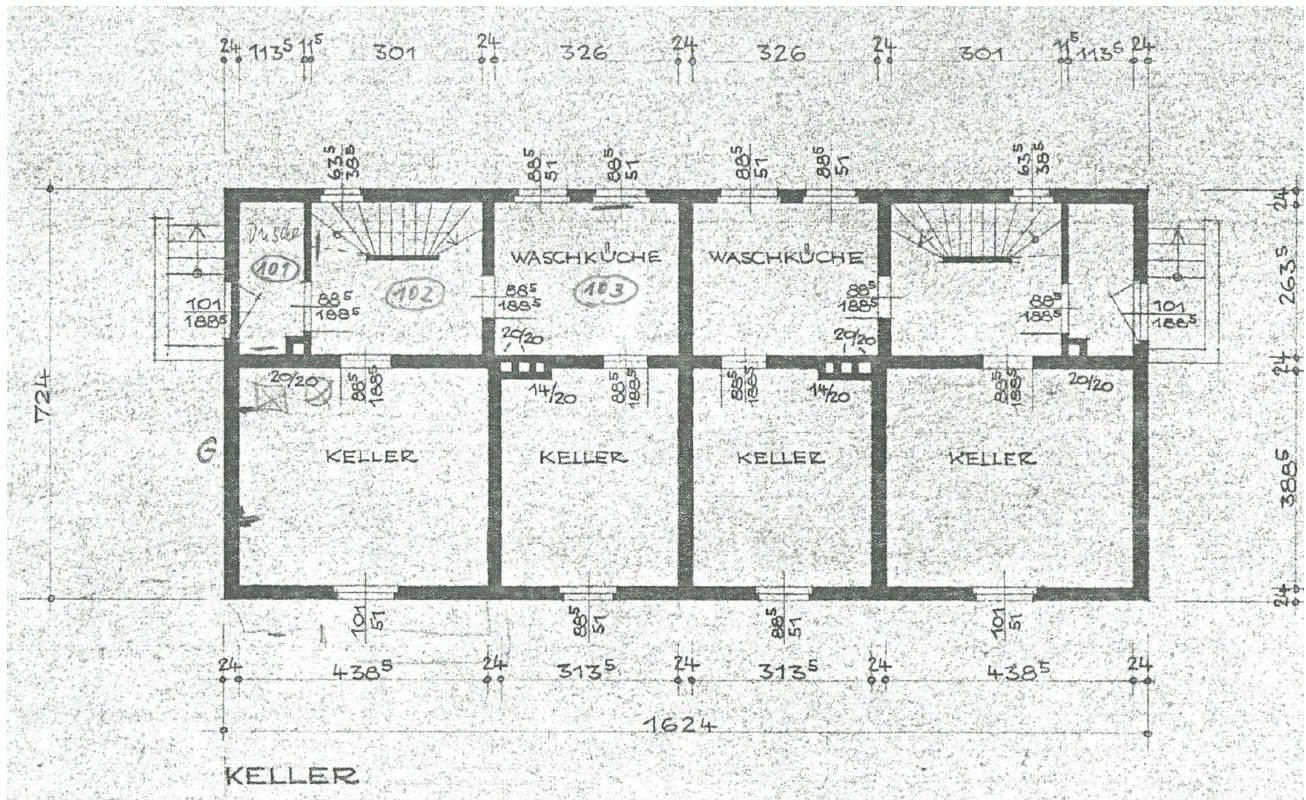


Stromverteilerkasten

Exposé - Grundrisse

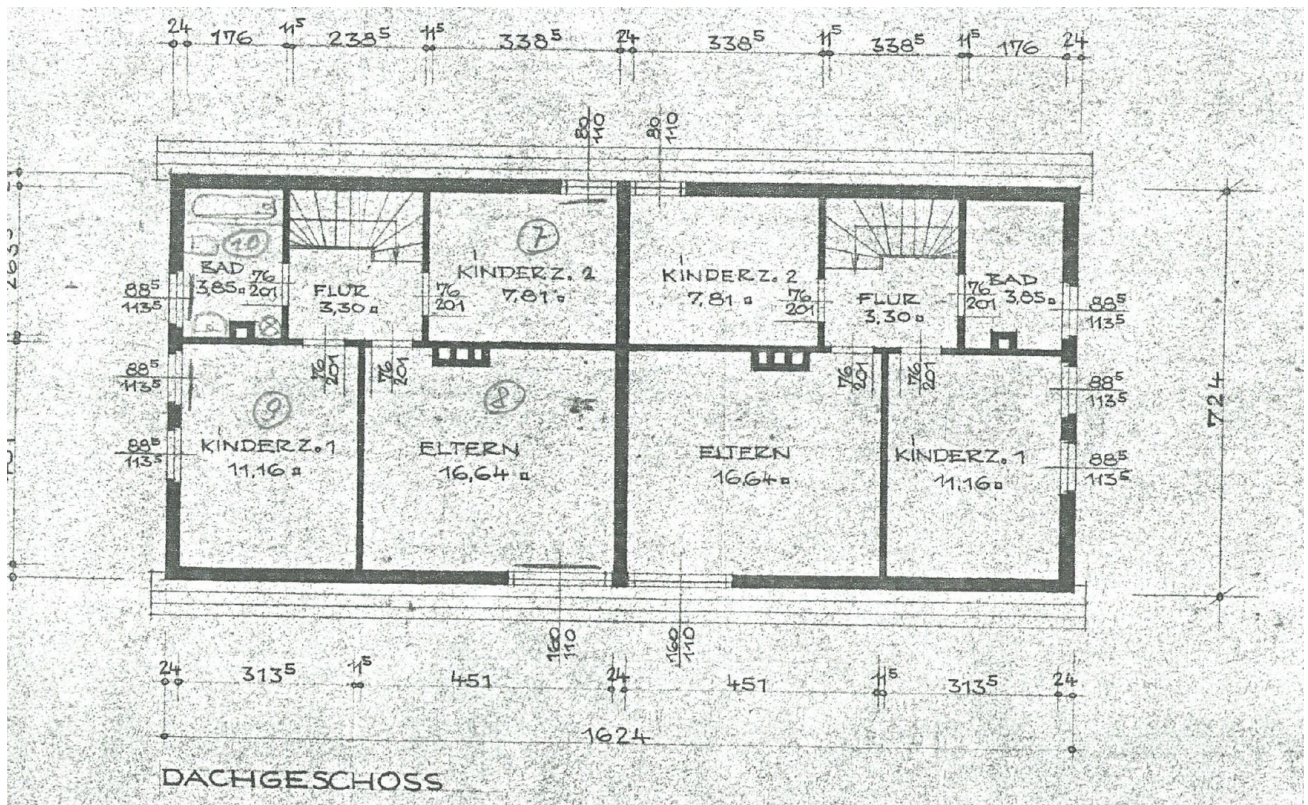


Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss - Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Obergeschoss