

Exposé

Doppelhaushälfte in Gifhorn

Doppelhaushälfte am Park – modernisiert, energieeffizient & 5 Zimmer



Objekt-Nr. **OM-423856**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Hagedorn

38518 Gifhorn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	536,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis und es fallen keine Maklergebühren an.

Modernisierte DHH direkt am Park, energieeffizient (10.500 kWh/Jahr), mit Kamin, neuwertiger Küche, offenem Dachstuhl & großem Garten. Beheizter Vollkeller, Smart-Home & Garage. Einziehen und wohlfühlen.

Der gemütliche Kamin mit Speckstein zur effizienten Wärmespeicherung, die aufbereiteten Parkettböden im Wohn- und Essbereich sowie im großzügigen Schlafzimmer verleihen dem Haus eine hochwertige, behagliche Atmosphäre. Im Obergeschoss sorgt der offene Dachstuhl für ein beeindruckendes Raumgefühl. Dank des separaten Hauseingangs vermittelt die Doppelhaushälfte fast den Charakter eines eigenständigen Einfamilienhauses – ideal für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Komfort, Stil und eine ruhige Lage am Park legen.

Die wichtigsten Fakten:

- 100 m² Wohnfläche
- 150 m² Gesamtfläche inkl. beheiztem Vollkeller
- 536 m² Grundstück
- 5 Zimmer
- Baujahr 1963, modernisiert
- Vollkeller (beheizt)
- Garage + Gartenhaus
- Überdachte Terrasse
- Balkon
- Gäste-WC + vorbereitetes Duschbad im Keller
- Bezug ab 01.08. möglich

Energie & Technik:

Der Gasverbrauch liegt bei nur ca. 10.500 kWh/Jahr – ein außergewöhnlich guter Wert für ein Haus dieser Größe und Bauzeit. Das bedeutet: niedrige Nebenkosten und hohe Effizienz.

Weitere Highlights:

- Neue Elektrik (2021)
- Neue Wasserleitungen
- Gedämmtes Dach
- Kellerabdichtung (2021–2022)
- Elektrische Rollläden
- Smart-Home-System für Licht, Rollläden & Heizung
- Neuer Kamin (2022)
- Hunter-Beregnungsanlage im Garten

Innen überzeugt das Haus:

- Heller Wohn-/Essbereich mit Parkett & Kamin

- Neuwertige Einbauküche (2021)
- Offener Dachstuhl im Obergeschoss
- Drei Schlafzimmer, eines mit Parkett
- Hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Vinyl, Laminat, Fliesen)
- Modernisiertes Bad + Gäste-WC (2024)

Außenbereich – viel Platz zum Leben:

- Großer, gepflegter Garten
- Automatische Bewässerung
- Gartenbrunnen mit Pumpenanschluss – ideal für die Bewässerung
- Gartenhaus mit Überdachung
- Neue Zäune, Sickerschacht, Stromanschlüsse im Garten
- Überdachte West-Terrasse für lange Sommerabende

Modernisierungen im Überblick (Auszug):

- Fenster, Türen, Dach, Elektrik, Leitungen
- Küche, Böden, Kamin
- Kellerabdichtung
- Smart-Home
- Terrassendach, Zaun, Gartenanlage
- Gäste-WC 2024
- Geländer & Haussockel 2025

Eine vollständige Liste kann bei Interesse übermittelt werden.

Energie:

- Energiebedarfsausweis (liegt vor)
- 131 kWh/(m²*a) – Klasse E
- Gas-Zentralheizung
- Verbrauchswerte der letzten 3 Jahre liegen vor

Kontakt:

- Makleranfragen sind nicht erwünscht.
- Besichtigungen nach Absprache möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lage – ruhig, grün, familienfreundlich

- Ruhige Anliegerstraße
- Direkt am Park
- Bushaltestelle wenige Schritte entfernt
- Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Wolfsburg & Braunschweig schnell erreichbar

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



Esszimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Küche



Garten Ostseite

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Garten Ostseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Esszimmer mit Kamin



Esszimmer mit Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Duschbad



3D-Grundriss EG (möbliert)

Exposé - Galerie



3D-Grundriss OG (möbliert)



3D-Grundriss KG (möbliert)

Exposé - Galerie

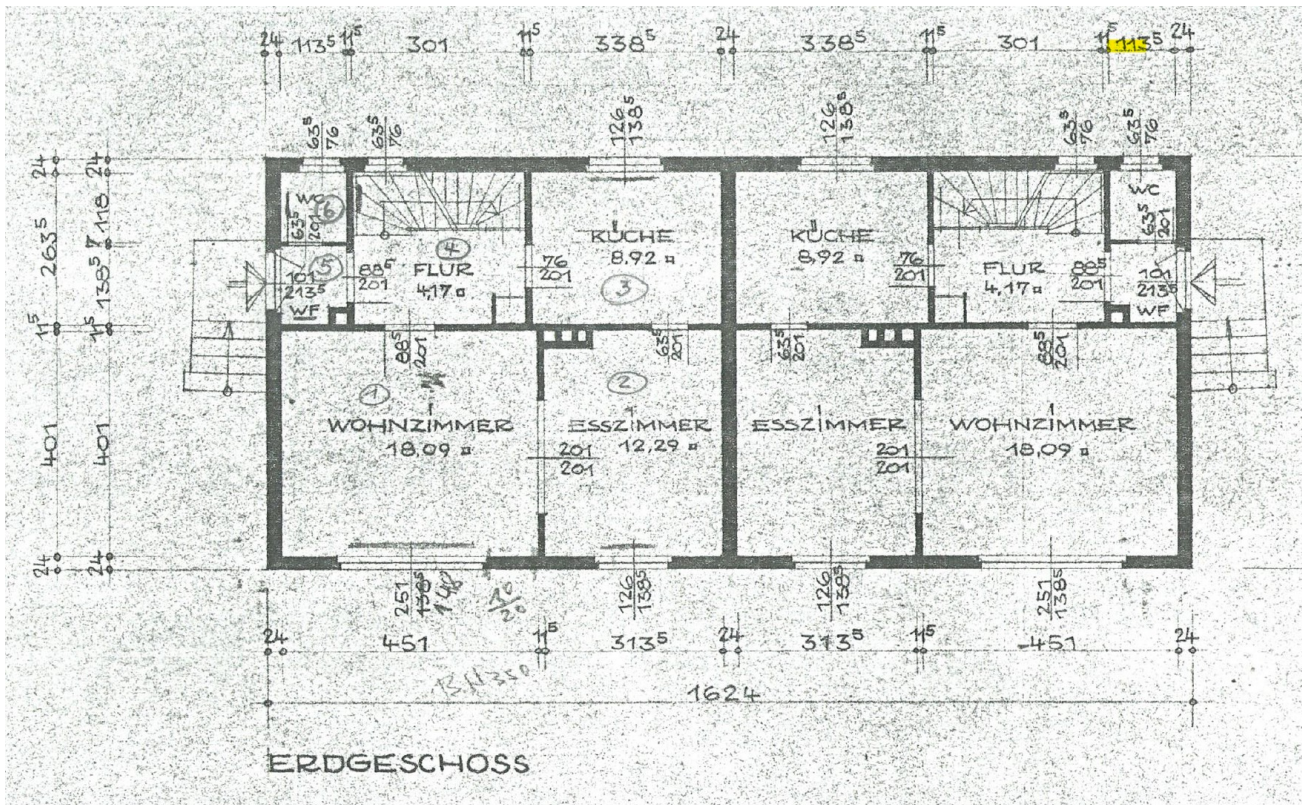


Nachtaufnahme des Hauses

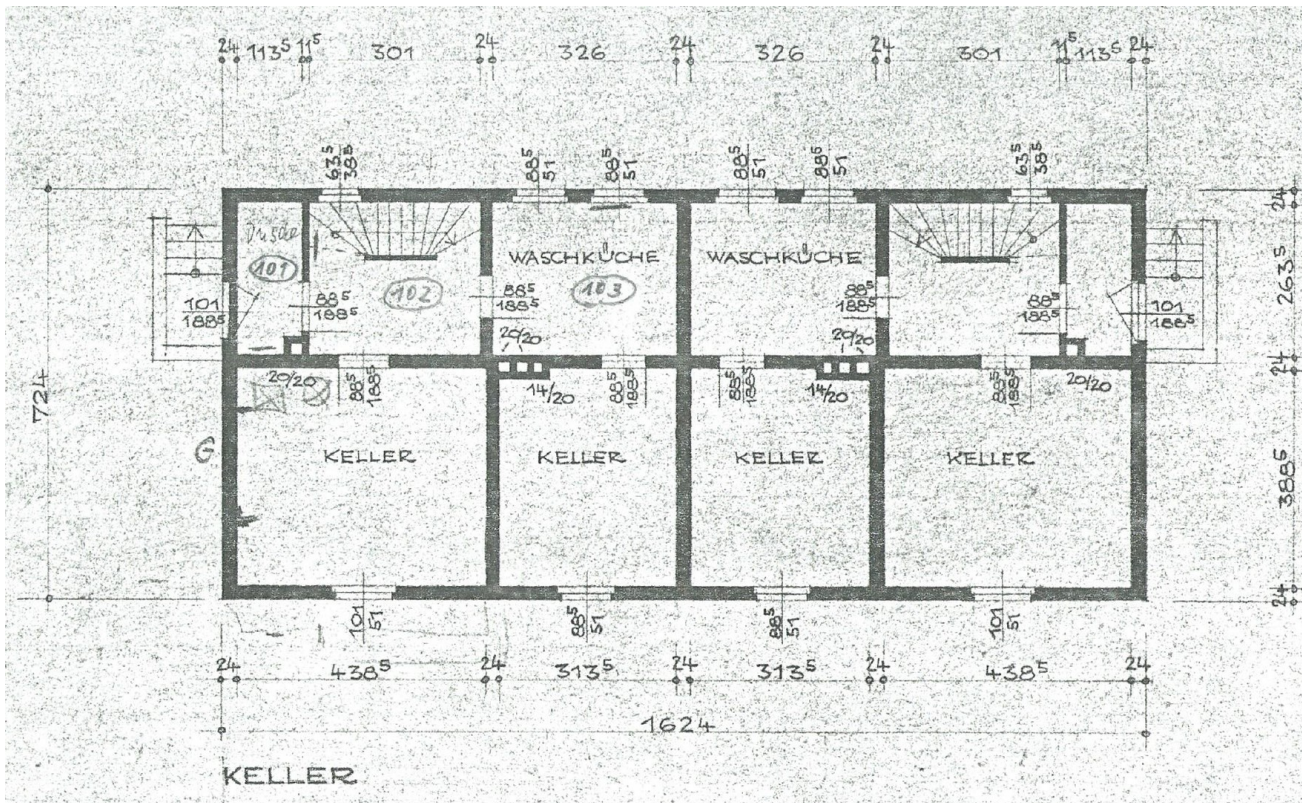


Stromverteilerkasten

Exposé - Grundrisse

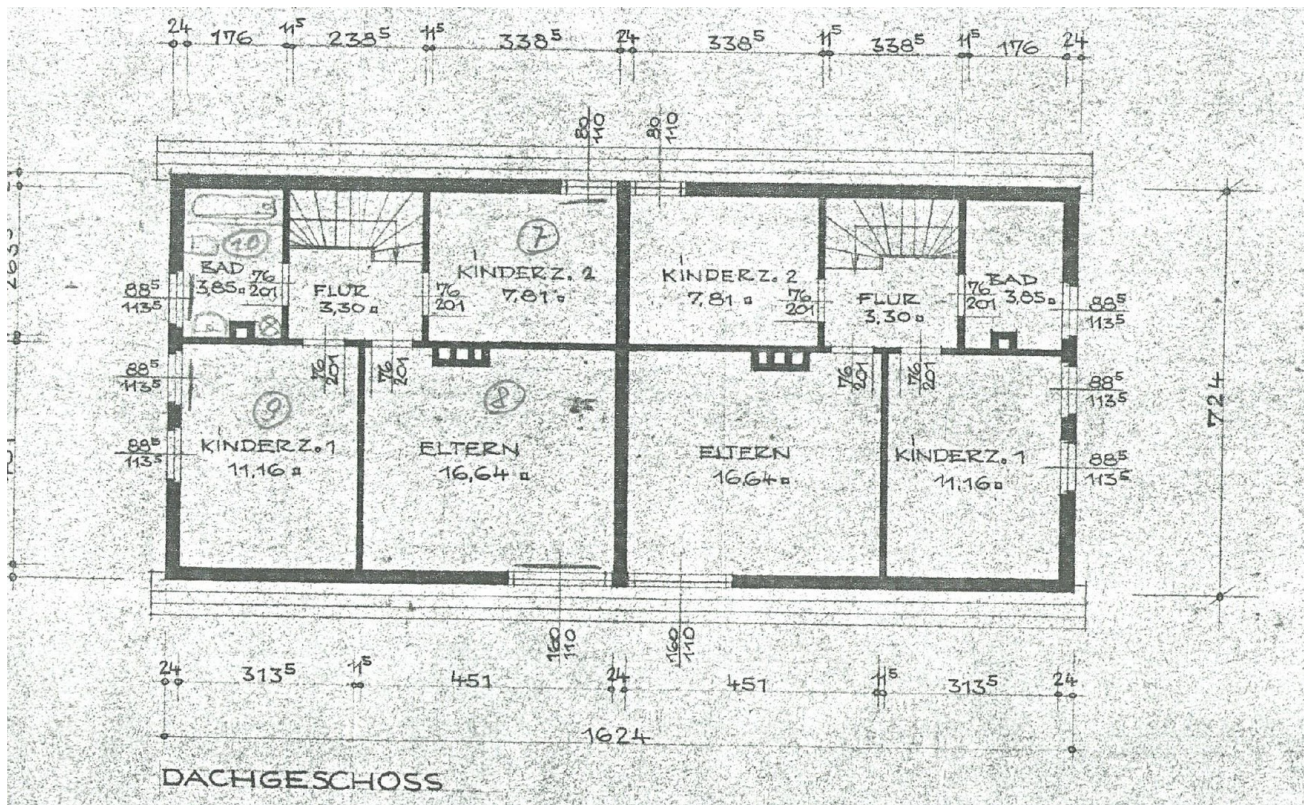


Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss - Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Obergeschoss