

# 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	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	536,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kaufpreis: 359.000 €

Der Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.

Diese modernisierte Doppelhaushälfte in Gifhorn verbindet hochwertige Technik, niedrige Energiekosten (nur ca. 10.500 kWh/Jahr) und ein warmes Wohngefühl. Ein heller Wohn-/Essbereich mit Kamin, eine neuwertige Einbauküche, der offene Dachstuhl im Obergeschoss sowie der große, gepflegte Garten schaffen ein Zuhause, in dem man sich sofort wohlfühlt. Das Haus wurde über viele Jahre hinweg liebevoll gepflegt und umfassend modernisiert.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 150 m<sup>2</sup> Gesamtfläche inkl. beheiztem Vollkeller
- 536 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Zimmer
- Baujahr 1963, modernisiert
- Vollkeller (beheizt)
- Garage + Gartenhaus
- Überdachte Terrasse
- Balkon
- Gäste-WC + vorbereitetes Duschbad im Keller

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, Drainage, 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/(m<sup>2</sup>\*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



Ansicht Ostseite

# Exposé - Galerie



Garten Ostseite



Garten Ostseite

# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Kamin



Esszimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Terrasse



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 (möbliert)



3D-Grundriss OG (möbliert)

# Exposé - Galerie



3D-Grundriss KG (möbliert)



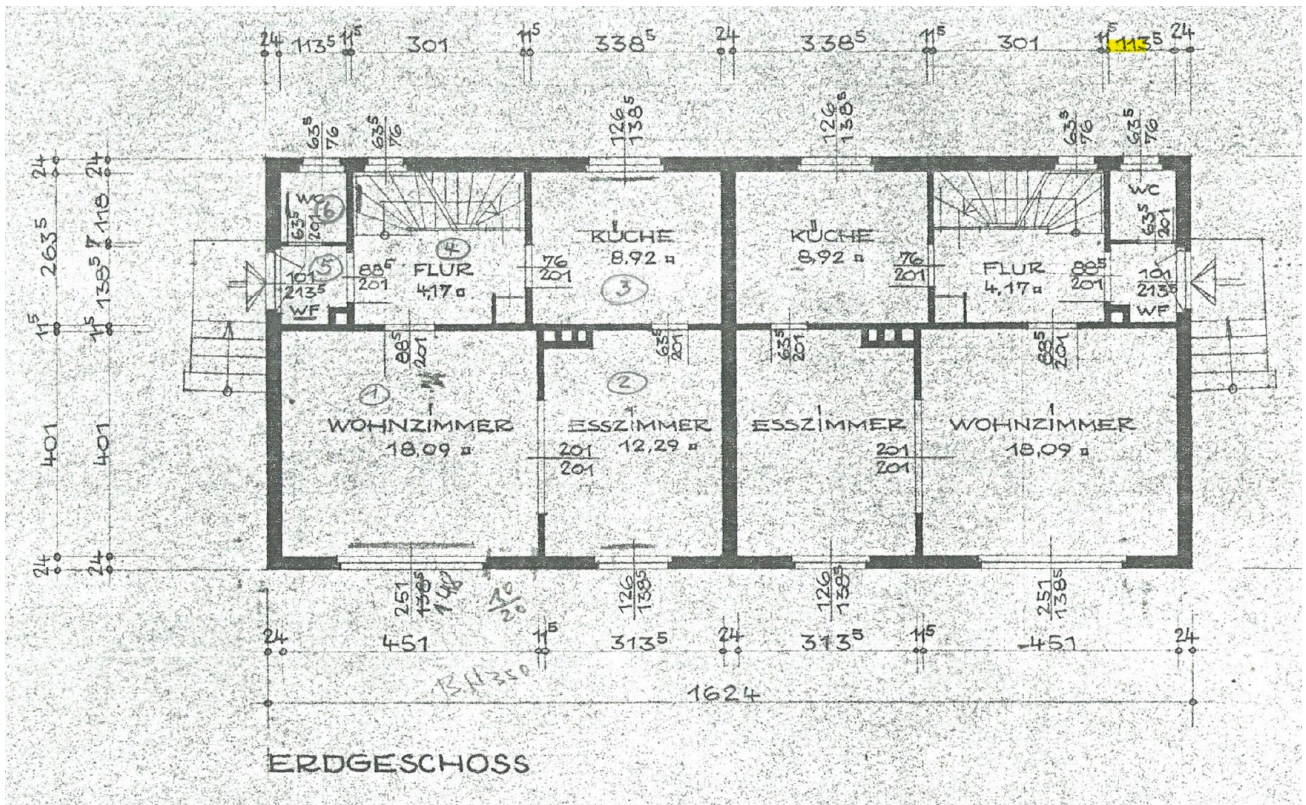
Nachtaufnahme des Hauses

# Exposé - Galerie

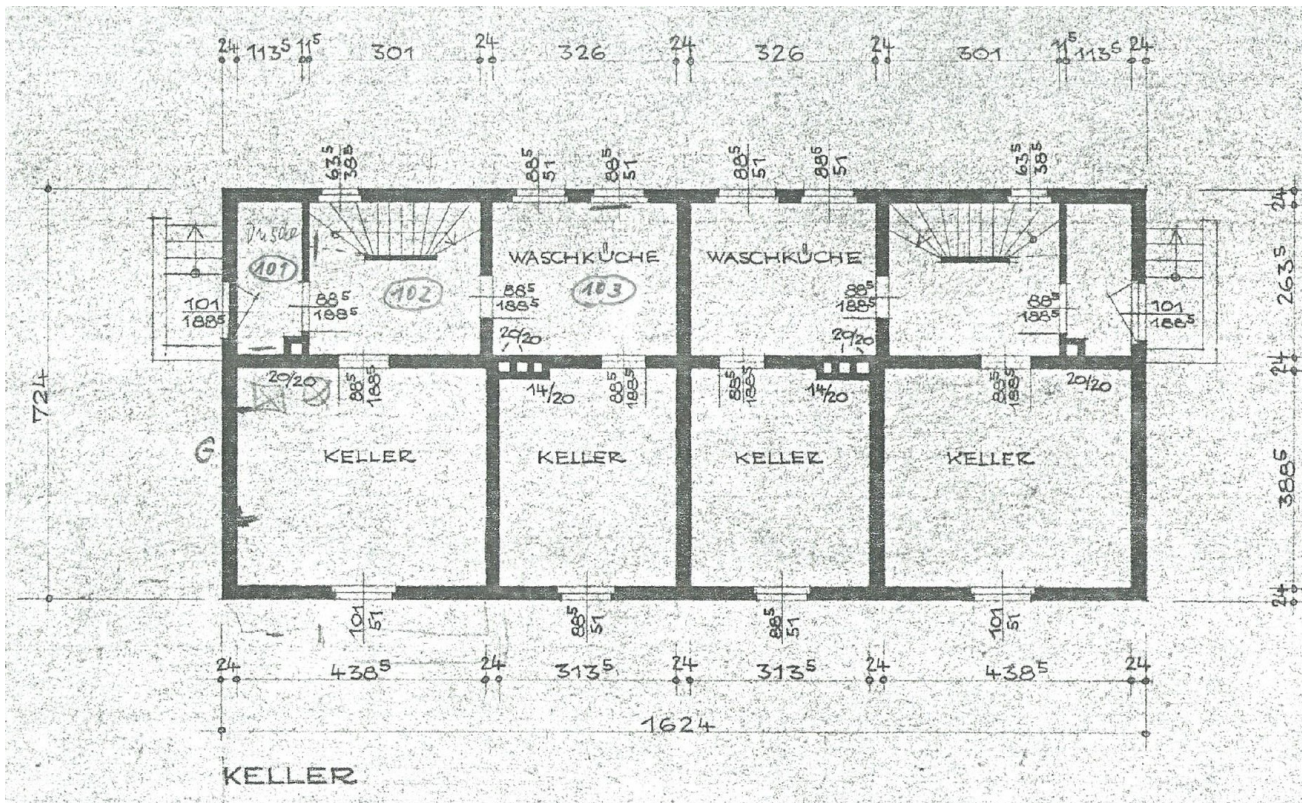


Stromverteilerkasten

# Exposé - Grundrisse

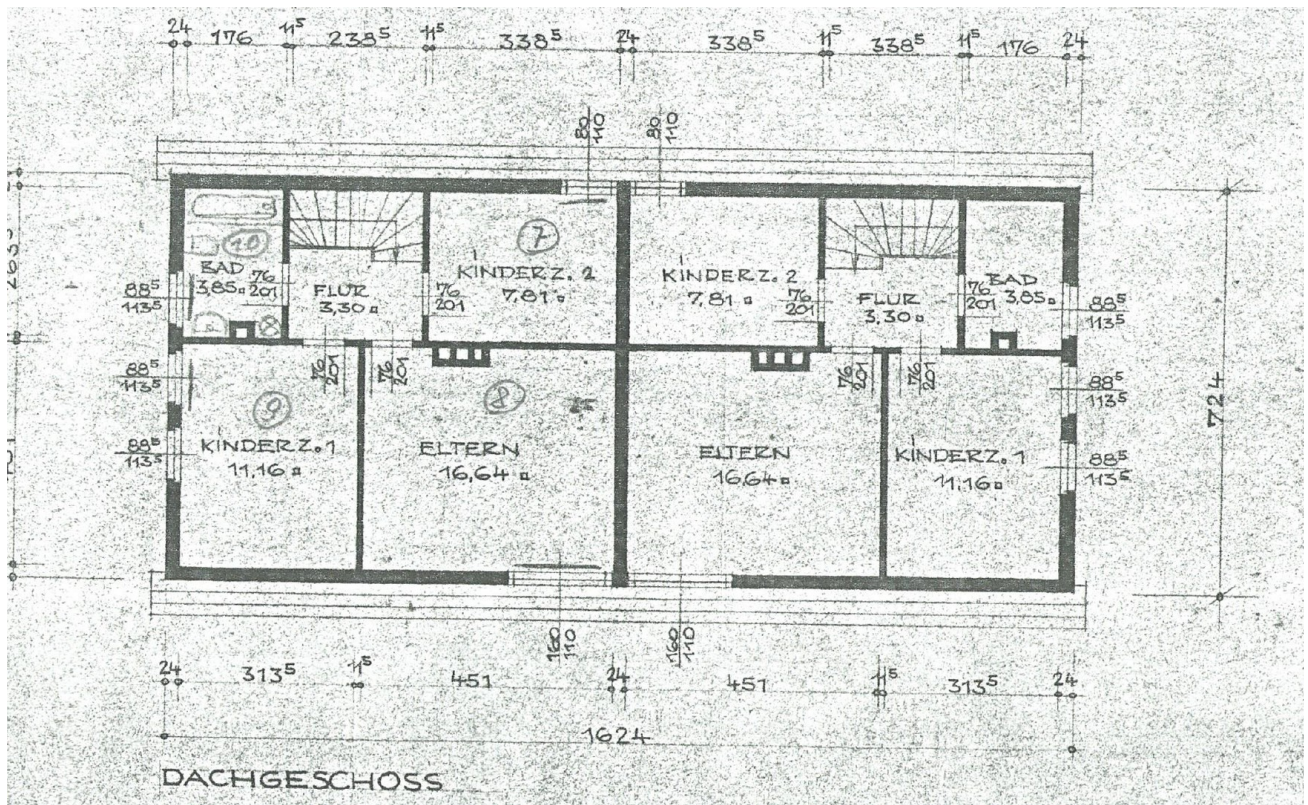


Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss - Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - Obergeschoss