

Exposé

Einfamilienhaus in Gifhorn

Großzügiges Wohnhaus am Wendehammer im Handwerkerviertel



Objekt-Nr. **OM-448536**

Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Jan Häbler
Telefon: 0163 1801700

Tischlerstraße 7
38518 Gifhorn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.041,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	209,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	174,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen im Gifhorner Handwerkerviertel ein Grundstück mit einem massiven 1-2 Familienhaus mit über 200 m² Wohnfläche. Das Haus verfügt über viele große und helle Zimmer, einen Keller, Dachstauraum, zwei Terrassen und eine Garage. Aus dem Obergeschoß kann man über das ganze Viertel gucken.

Es hat im Obergeschoss fünf geräumige, helle Schlafzimmer und ein Vollbad mit Wanne und Dusche. Sie haben nach allen Seiten einen weiten schönen Blick von oben auf die Umgebung.

Im Erdgeschoß gibt es eine große Essküche, sehr großes Wohnzimmer, Gästezimmer, ein Duschbad, Gäste-WC und 2 Nutzräume.

Das Wohnzimmer hat eine große, bodenhohe Fensterfront mit Glasschiebetür zur größeren West-Terrasse und einen offenen Kamin. Die Essküche führt auf eine kleinere Terrasse nach Süden. Im Grossteil des EG liegt Fußbodenheizung.

Das Gebäude ist fast vollständig unterkellert mit Außenzugang. Im Dachboden befindet sich viel trockener Stauraum.

Es gehört eine Garage mit Auffahrt zum Grundstück.

Im Garten gibt es einen Rasen- und einen Naturteil. Ein Zaun trennt beide Bereiche.

Ausstattung

Seit der Errichtung wurde das Haus mehrfach modernisiert: Fenster, Heizung (Gasheizung modernster Bauart), Aufsparrendämmung, Dachfenster, Auslegeware, Dachsteine. Das Mauerwerk ist zweischalig mit mittiger Dämmschicht. Auf einem Flachdachbereich wurden Sonnenkollektoren installiert, die einen Großteil der Warmwasserbereitung liefern.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Grundstücksfläche deckt sich nicht mit der eingezäunten Fläche. Auf dem Lageplan sind die Abweichungen zu erkennen. Der neben der Garage befindliche Carport sowie die dahinter gelegene Rasenfläche gehören zum Nachbargrundstück.

Bitte keine Makleranfragen.

Lage

Das Haus befindet sich am Wendehammer der Tischlerstraße im Handwerkerviertel von Gifhorn. Mit dem Auto ist die Osttangente nach Wolfsburg in 2 Minuten erreichbar, mit dem Fahrrad in 10 Minuten die Gifhorner Fußgängerzone. In weniger als 50m Luftlinie beginnt ein ausgedehntes Waldstück mit mehreren kleineren Seen, durch welches die Aller fließt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



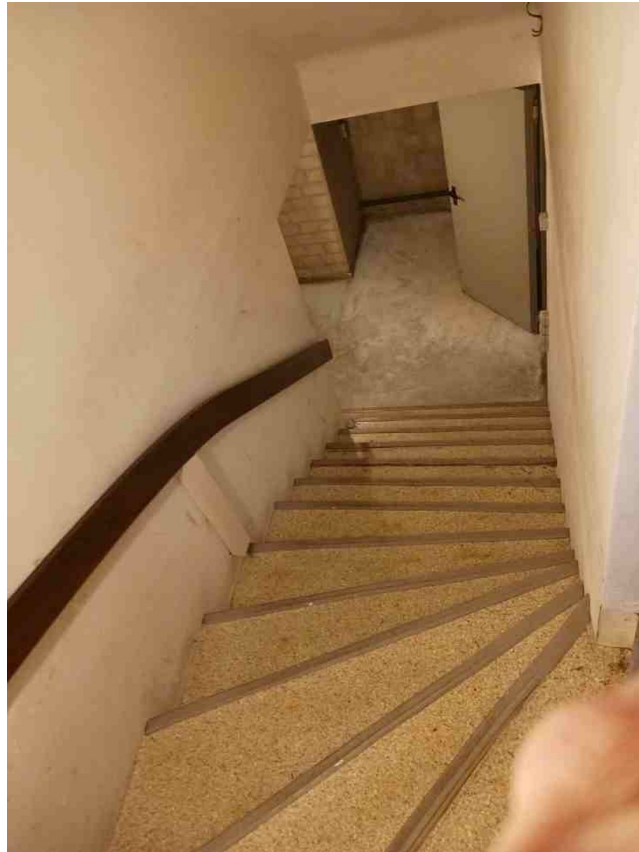
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



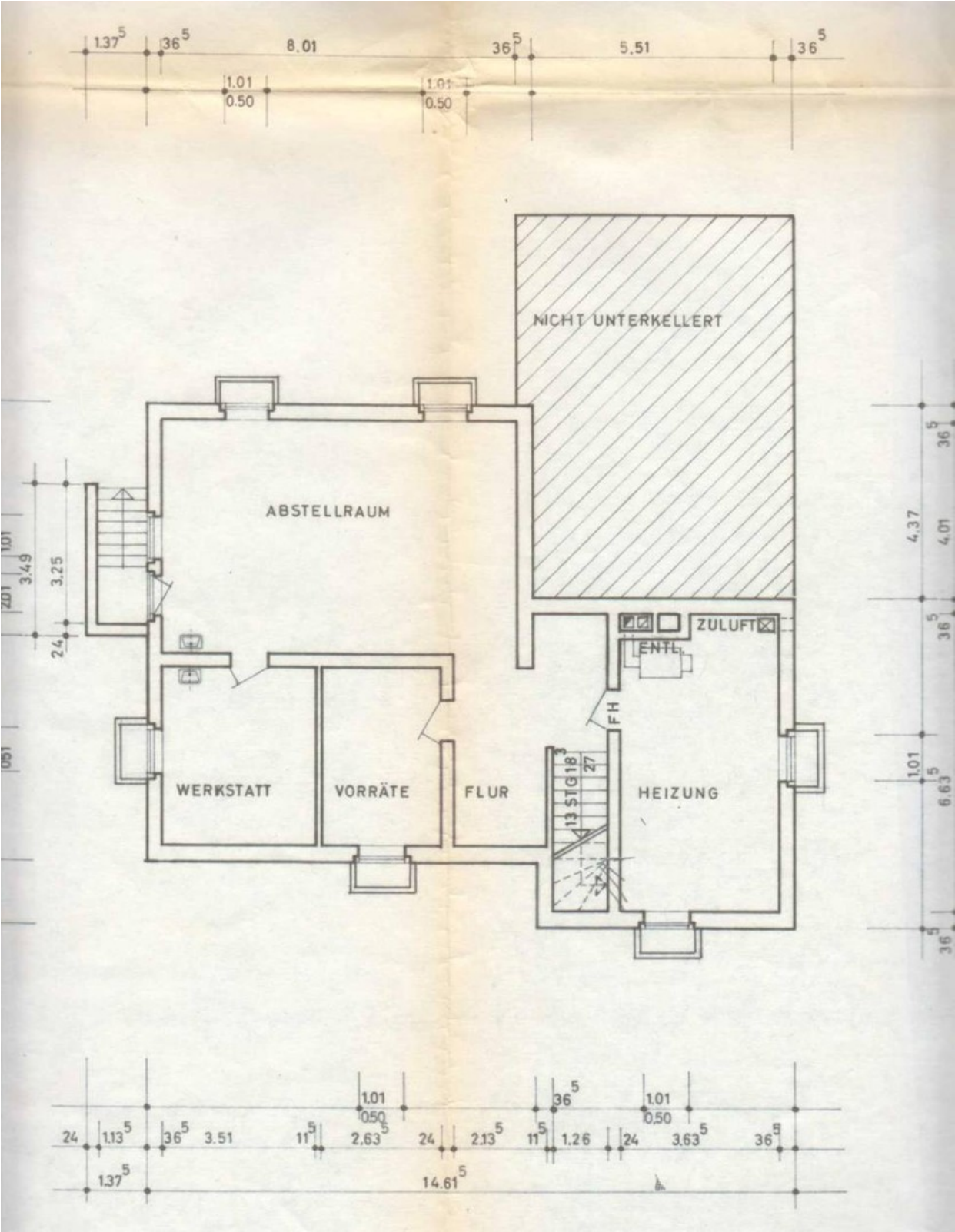
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

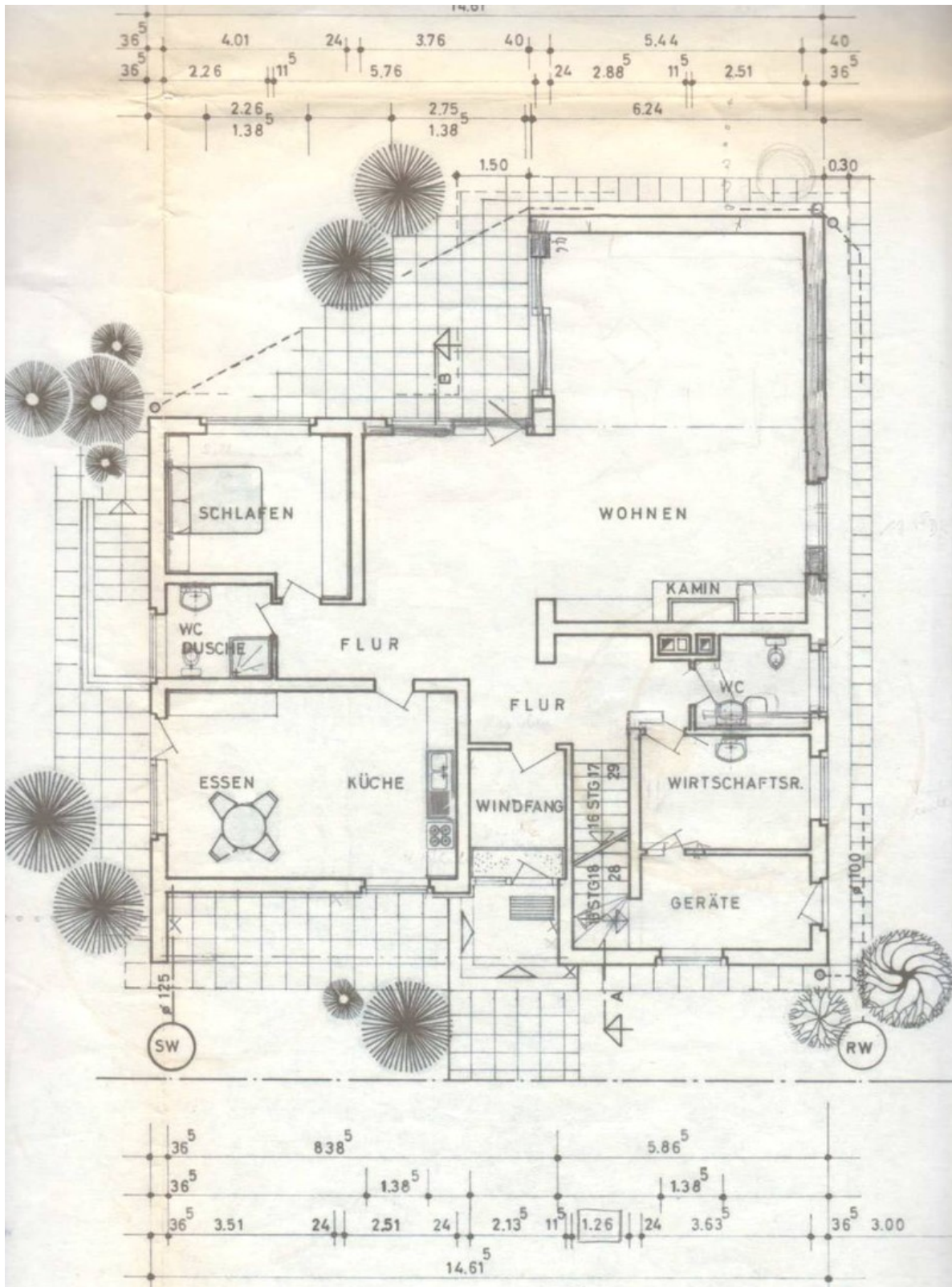


Exposé - Grundrisse



Grundriss KG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

