

Exposé

Wohnung in Gifhorn

3 Zi. Whg. mit Balkon und EBK in zentraler und ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-456728

Wohnung

Verkauf: **125.000 €**

Ansprechpartner:
Wagner

Wolliner Str.10
38518 Gifhorn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,49 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

>>> GUT FÜR KAPITALANLEGER <<<

Die Wohnung ist aktuell bis zum 31.12.2027 vermietet. Die Miete wird für 1 Jahr im Voraus gezahlt. Also im Januar für das ganze Jahr. Die Miete beträgt mtl. 590.- Euro kalt. Der Jahresbetrag beläuft sich dann auf 7080.- Euro.

Diese schöne 3 Zimmer-Wohnung liegt im 2.OG (von 2) und wurde im November 2024 renoviert. Die zweifach verglasten Fenster haben Außenjalousien.

Vom Eingang betreten Sie den großen Flur, der eine extra Vertiefung für die Garderobe bietet.

Es gibt ein Hauptschlafzimmer und ein Kinderzimmer/Büro.

Vom großen Wohnzimmer gelangt man auf den Balkon, auf dem man gemütliche Abende verbringen, oder auch das Frühstück/Mittagessen genießen kann.

Das helle und moderne Badezimmer mit Badewanne und einem Handtuchheizkörper lädt zum Entspannen ein.

Die Küche hat eine Einbauküche mit Elektrogeräten und Kühlschrank. Eine Geschirrspülmaschine ist auch vorhanden.

Als Stauraum ist weiterhin ein großer Keller vorhanden.

Waren Sie bereits bei der Bank? Dann senden Sie mir gerne die Finanzierungsbestätigung zu. Das erhöht Ihre Chancen.

Ich freue mich auf Sie.

Ausstattung

2024 wurde eine neue Heizung eingebaut, somit dürften sich die Heizkosten noch weiter verringern. In den genannten Heizkosten ist auch Wasser und Abwasser enthalten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt sehr zentral. Ein Getränkemarkt (Hol'ab) erreichen Sie in 2 Minuten. Ein paar Fußminuten weiter befindet sich REWE und ein neues Arztzentrum mit Apotheke.

Weiterhin findet man fußläufig auf der anderen Seite Penny, einen Lottoladen und noch eine Apotheke.

Die Michael-Ende-Schule, eine Grundschule, ist ca. 400m entfernt.

Die Tangente, über die Sie z.B. nach Wolfsburg gelangen, erreichen Sie in ca. 3 Autominuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Handtuchheizung Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Garderobe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Sicht 1



Schlafzimmer 1 Sicht 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Sicht 3



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer Sicht 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Sicht 1



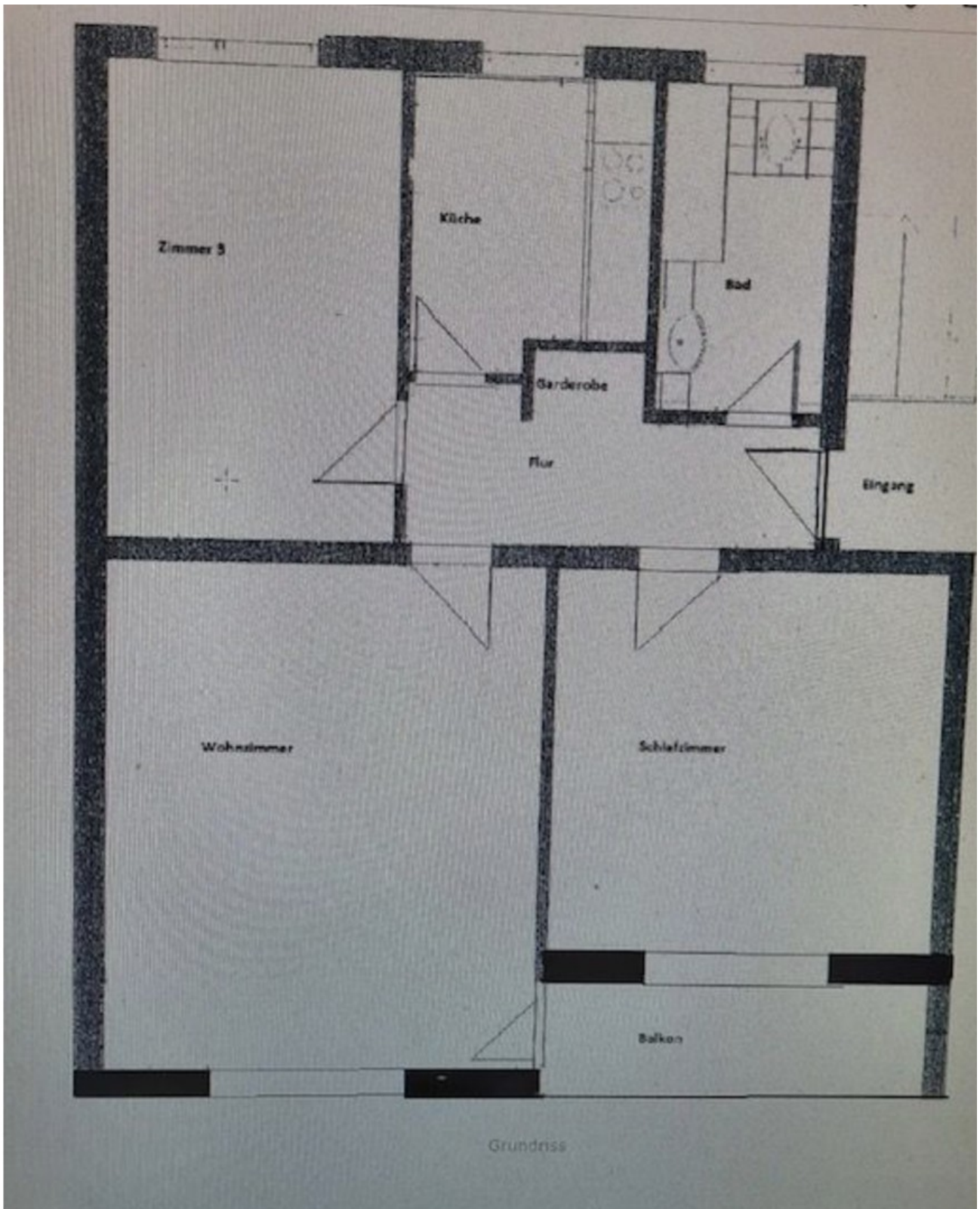
Treppenhaus

Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss