

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gifhorn

### Gifhorn-Gamsen-Modernes Einfamilienhaus mit Traumgarten in ruhiger Sackgassenlage



Objekt-Nr. OM-461017

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **875.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Werner

38518 Gifhorn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	813,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	203,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Design, großzügiges Wohnen und höchsten Wohnkomfort auf einzigartige Weise vereint.

In ruhiger Sackgassenlage der beliebten Straße in Gifhorn-Gamsen befindet sich dieses hochwertige Einfamilienhaus mit markanter Pultdach-Architektur auf einem 813 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 203 m<sup>2</sup> und zusätzlichen 41 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet die Immobilie viel Raum für Familien, Homeoffice und entspanntes Wohnen.

Bereits die repräsentative Zufahrt, die moderne Fassadengestaltung und die klare Architektur vermitteln einen hochwertigen ersten Eindruck. Im Inneren überzeugt das Haus durch einen durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und eine offene Wohnatmosphäre.

Der luftige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Ein Elektrokamin sorgt zusätzlich für Gemütlichkeit.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei außergewöhnlich großzügige Schlafzimmer sowie ein separates Büro/Homeoffice. Das ca. 15 m<sup>2</sup> große Wellnessbad mit freistehender Badewanne, bodengleicher XXL-Regendusche, Doppelwaschtisch und hochwertiger Ausstattung schafft eine Atmosphäre wie in einem privaten Spa.

Der liebevoll gestaltete Westgarten lädt zum Entspannen ein. Die Ausrichtung nach Westen ermöglicht traumhafte Sonnenstunden bis in den Abend und sorgt für beeindruckende Sonnenuntergänge in privater Atmosphäre. Automatische Bewässerung sowie Mähroboter sorgen für einen dauerhaft gepflegten Außenbereich bei minimalem Aufwand.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage, Gas-Haustechnik, Fußbodenheizung sowie die energieeffiziente Bauweise mit Solaranlage.

Ein Haus für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und eine ruhige Wohnlage legen.

## Ausstattung

Ein besonderes Highlight ist die rund 22 m<sup>2</sup> große, hochwertige Terrassenanlage mit fester Überdachung, rahmenloser Glas-Schiebeanlage sowie Markisen. Dadurch entsteht ein geschützter Außenbereich, der über viele Monate im Jahr als zusätzliches Wohnzimmer genutzt werden kann.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Privatsphäre und überzeugt durch seine Rasenflächen, hochwertige Bepflanzung sowie eine automatische Bewässerungsanlage. Dank Mähroboter bleibt der Pflegeaufwand minimal.

Dieses Haus wurde über viele Jahre mit Liebe zum Detail gepflegt und kontinuierlich hochwertig weiterentwickelt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen Sackgasse im beliebten Gifhorer Ortsteil Gamsen. Das familienfreundliche Wohnumfeld mit moderner Nachbarschaft bietet eine hohe Lebensqualität und kurze Wege im Alltag. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Krankenhaus sowie die Gifhorer Innenstadt sind schnell erreichbar. Die Nähe zur Natur verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Küche mit Kochinsel



Essbereich mit Aquarium

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Elektrokamin



Gartenlounge im Westen

# Exposé - Galerie



Badezimmer oben



Freistehende Badewanne

# Exposé - Galerie

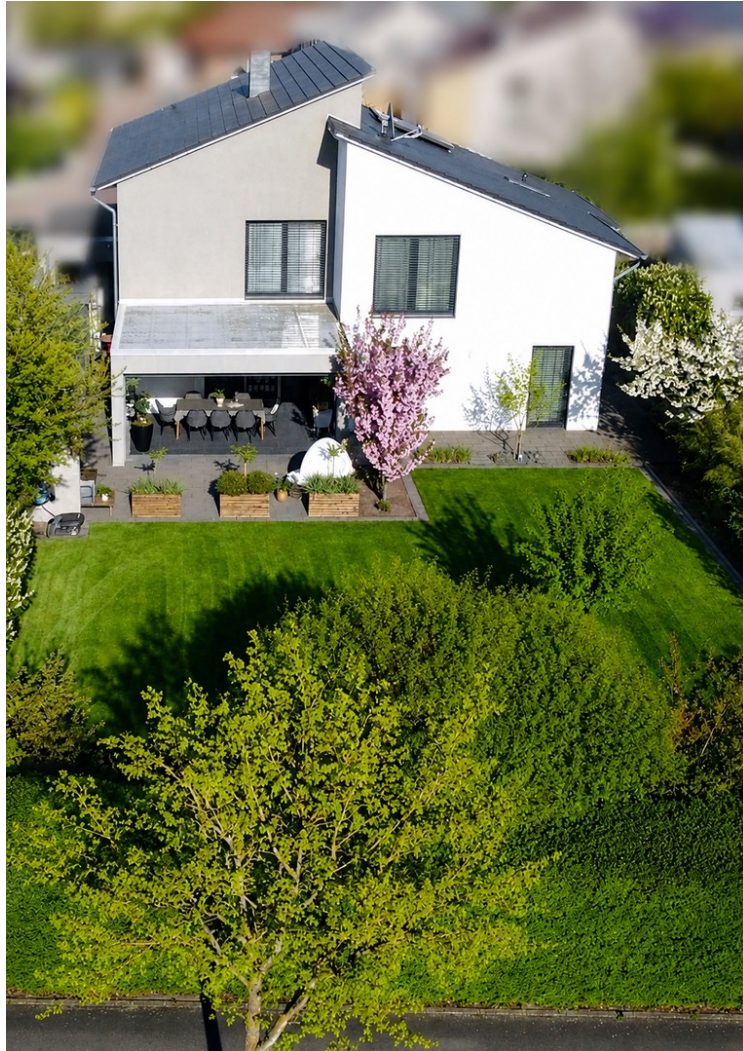


Gäste WC mit Dusche



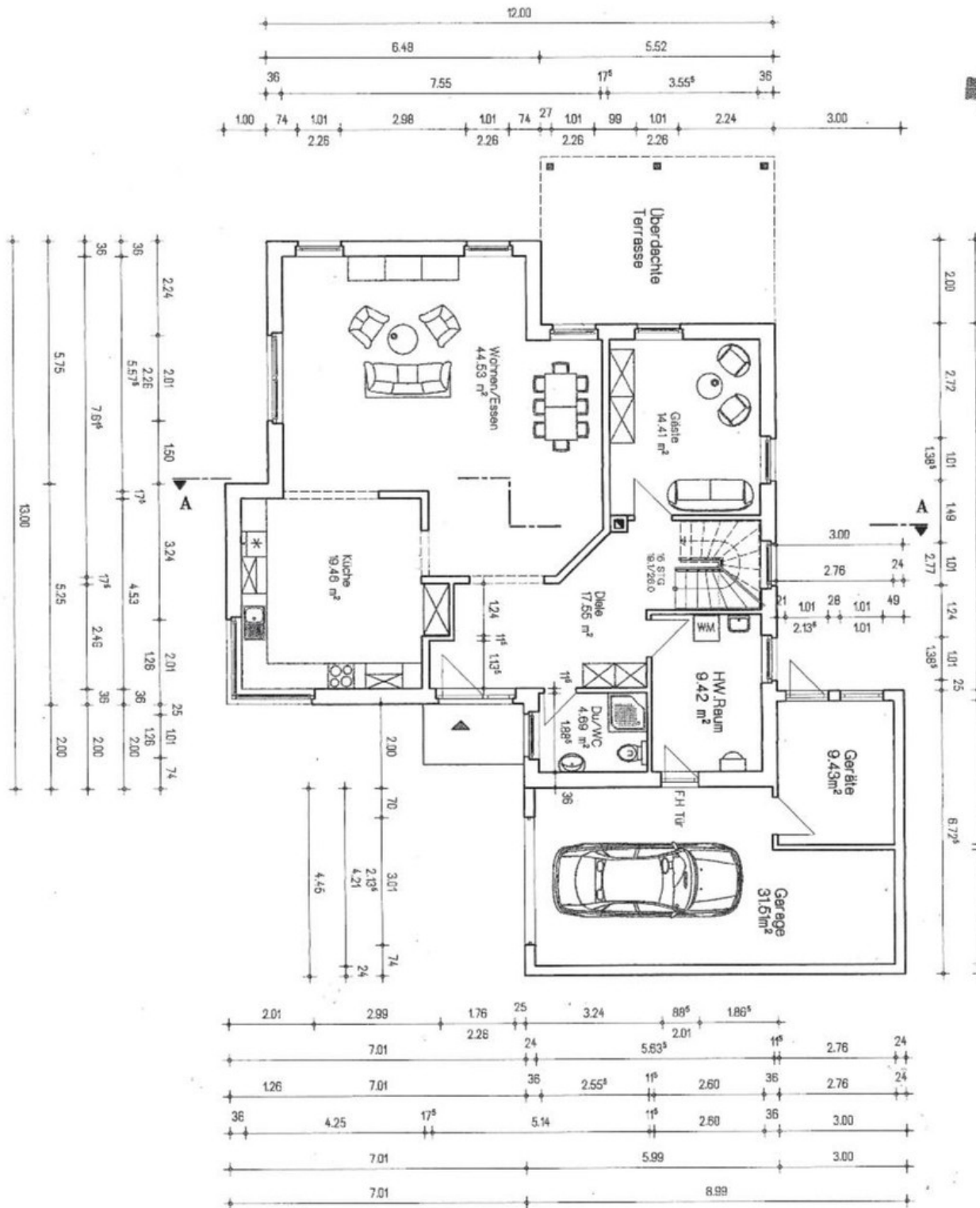
Abendansicht mit Beleuchtung

# Exposé - Galerie



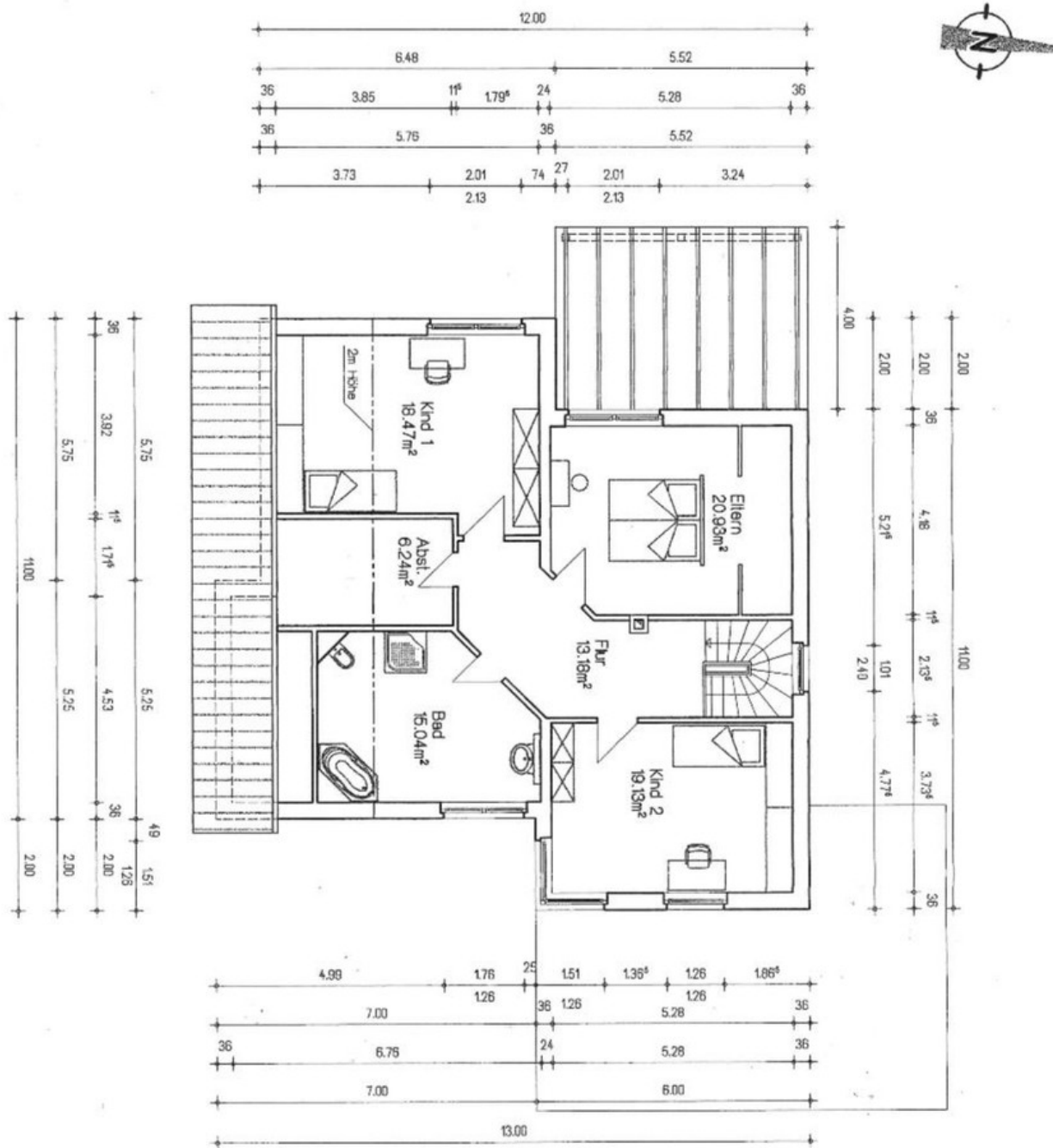
Garten in privater Atmosphäre

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss