

Exposé

Einfamilienhaus in Gifhorn

Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in begehrter Lage von Gifhorn-Winkel



Objekt-Nr. OM-466400

Einfamilienhaus

Verkauf: **485.000 €**

38518 Gifhorn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.823,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	136,50 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	6,40 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet rund 143 m² Wohn- und Nutzfläche auf einem außergewöhnlich großen 1.823 m² Grundstück in Gifhorn-Winkel – ideal für Familien, die Ruhe, Natur und viel Platz schätzen. Das weitläufige Grundstück bietet Kindern und Haustieren optimale Bewegungsfreiheit und schafft ein naturnahes Wohngefühl, das heute selten geworden ist.

Das großzügige, ausbaufähige Dachgeschoss (ca. 50 qm -> Berechnung von Fläche bei Dachschrägen) eröffnet zusätzliche Optionen, etwa für ein weiteres Zimmer, ein helles Studio oder praktische Einlagerungsflächen.

Moderne Ausstattungsdetails und eine eigene Sauna sorgen für hohen Wohnkomfort und verbinden Alltag und Entspannung auf angenehme Weise.

Ausstattung & Highlights

- Baujahr 1998, Erweiterung um ein Esszimmer im Jahr 2017
- Großzügiges Grundstück mit zwei Terrassen (vorne und hinten)
- Doppelgarage für zwei Fahrzeuge und integrierter Werkbank
- Nebengebäude: Geräteschuppen, Abstellraum, Fahrradraum
- Bewässerungsanlage im Garten sowie zwei Rasenmäroboter
- 10kwp Solaranlage mit 10 kwh Batteriespeicher (Installiert 2021)
- Nichtraucherhaushalt
- Haustierfrei bewohnt gewesen

Innenbereich (Erdgeschoss)

Der Innenausbau präsentiert sich modern, gepflegt und in einem sehr guten Zustand. Insgesamt stehen 6 Zimmer zur Verfügung, davon 3 Räume mit Fußbodenheizung und Kamin.

Zur Wohnfläche gehören:

- Windfang
- Diele
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Kinderzimmer 3 / Büro
- Küche
- Bad mit Sauna
- WC

Zur Nutzfläche gehören:

- Abstellraum

- Heizungsraum

Technik & Energie

Das Haus wird über eine Gasheizung beheizt. Die zusätzliche Solaranlage mit Batteriespeicher sorgt für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung.

Ideal für Familien

Mit seinem großzügigen Grundstück, toller Lage und der familienfreundlichen Raumaufteilung ist dieses Objekt ideal für Familien und Haustierbesitzer, die Wert auf Platz, Komfort und ein eigenes Zuhause in der Natur legen.

Ausstattung

Einheitliches Laminat in den Trockenräumen,

Fliesen in der Küche, Heizungsraum, Bad, Sauna und WC

Möbel für Küche, Bad (Sauna) und WC sind inkludiert

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Haus befindet sich in Gifhorn Winkel, einer Stadt mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind in der Nähe. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben, und die umliegenden Grünflächen laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Die Stadt bietet eine gute Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischer Annehmlichkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,83 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

