

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Gifhorn

### Doppelhaus - nahe Zentrum



Objekt-Nr. **OM-470601**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.590 € + NK**

Ansprechpartner:  
Arnold

38518 Gifhorn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	4.470 €
Grundstücksfläche	499,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	141,33 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Nebenkosten	180 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein dreistöckiges Doppelhaus.

Das Objekt zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann zum 01.09.2026 bezogen werden.

Selbstverständlich gehören elektrische Alurolläden, sowie eine Kamera für die Klingelanlage dazu. Das Haus besticht nicht nur durch fünf schöne Zimmer, sondern auch mit einem großen Badezimmer, sowie einem zusätzlichem separaten Gäste-WC im Erdgeschoss aus.

Durch einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, ist für bestes Raumklima im gesamten Haus gesorgt.

Zusätzlich steht ein wohnlich ausgebauter Dachboden (Nutzfläche) zur Verfügung, der ideal als Hobbyraum oder Home-Office genutzt werden kann.

Für Platz zum Gärtnern, Spielen oder Sonnenbaden auf dem 490qm des dazu gehörigem Grundstücks, können Sie entspannen.

Praktischerweise gehören auch Stellplätze, sowie die E-Ladestation direkt am Haus dazu.

Das Haus wird per Luftwärmepumpe beheizt.

Haushaltsstrom, Wärmepumpenstrom und Wasser werden vom Mieter mit dem jeweiligen Anbieter abgeschlossen.

## Ausstattung

- \* elektrische Alurolläden
- \* Klingelkamera
- \* Design - Fußboden
- \* moderne große Fliesen in den Bädern
- \* Masterbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- \* Fußbodenheizung
- \* bodentiefe, dreifachverglasung - hochwertige Schüco BE Fenster
- \* Dachboden als Wohnraum ausgebaut
- \* Steinfensterbänke innen und außen
- \* moderene Einbauküche inkl. Insel
- \* E-Ladesäule direkt am Haus
- \* Außenzapfstelle für Gartenbewässerung
- \* Terrasse

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Wenn Ihnen dieses Haus gefällt und Sie einen Besichtigungstermin wünschen oder weitere Fragen haben, melden Sie sich bitte schriftlich unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten:

- \* Selbstauskunft
- \* SCHUFA-BonitätsCheck
- \* Einkommensnachweis
- \* Mietzahlungsbestätigung
- \* Identitätsnachweis

Wir bitten von Makler-Anfragen abzusehen.

## Lage

Das Objekt liegt in ruhiger Lage einer Sackgasse, mit Blick ins Grüne und lädt zu Spaziergängen durch die Wälder ein.

Die Gifhorner Innenstadt ist in wenigen Fahrradminuten erreichbar, mit Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Schulen, Kindergärten, Apotheke, Fitnessstudios und Gastronomie.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



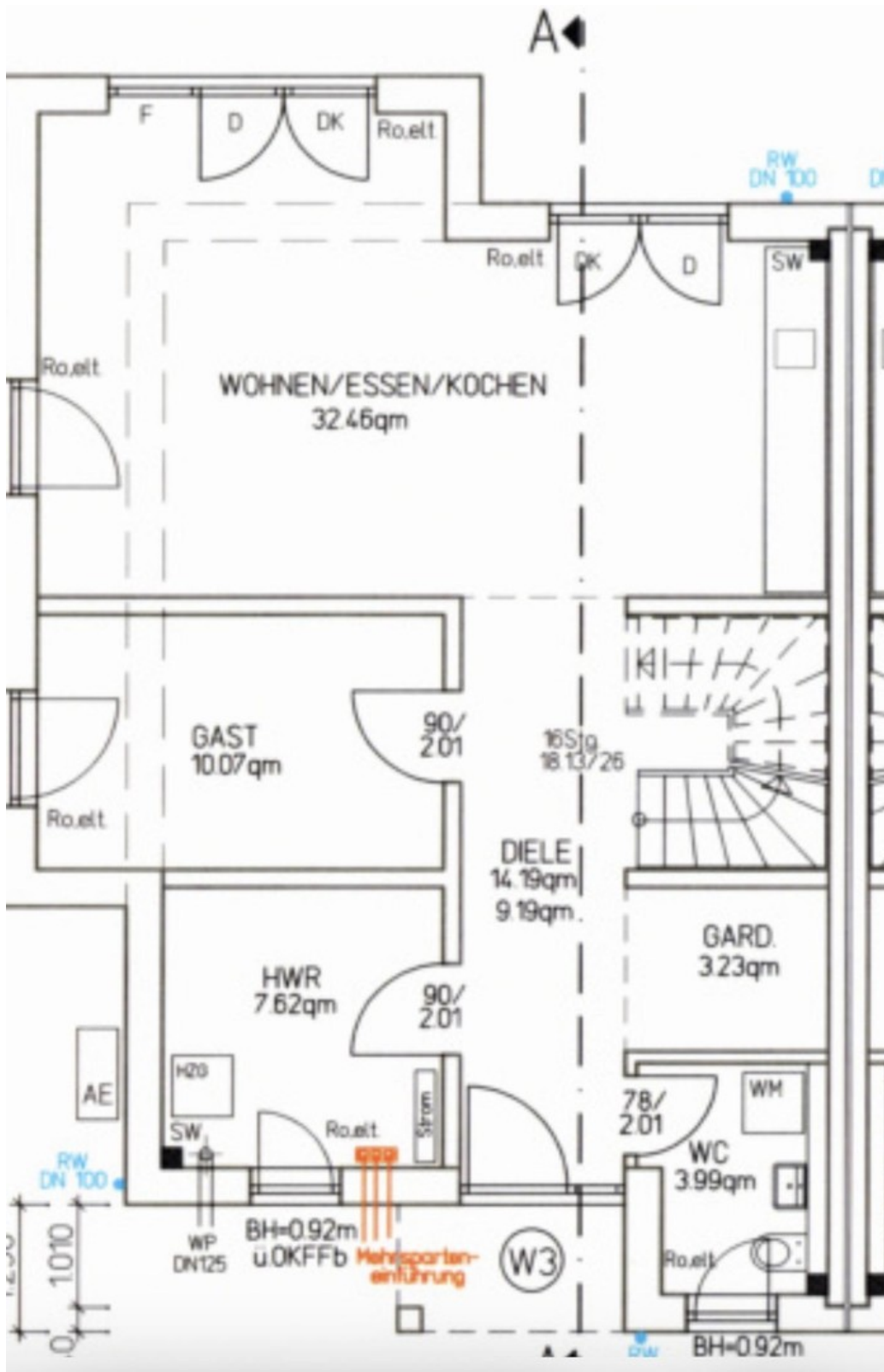
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

