

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gifhorn OT Wilsche

### Repräsentatives Architektenhaus in Wilsche



Objekt-Nr. **OM-283251**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **780.000 €**

38518 Gifhorn OT Wilsche  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	962,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	182,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Nutzfläche	251,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser tolles Haus mit abgeschirmentem Grundstück.

Das Haus ist von der Straße aus nicht einsehbar, da es in zweiter Reihe liegt, sodass Sie hier völlig ungestört sind. Es wurde höchster Wert auf geringen Energieverbrauch und gleichzeitig gutem Wohnklima gelegt. Zudem bedient es höchste Ansprüche an Technik und Optik.

Das Haus verfügt über eine außergewöhnliche Ausstattung:

- Das in Massivbauweise errichtete Mauerwerk ist über 50cm stark und der verputzte Teil enthält kein Styropor. Das Innenmauerwerk besteht aus Kalksandstein um eine optimale Schallreduzierung zu erzielen. Dach und Dachboden sind vollständig mit Steinwolle gedämmt.
- Die Photovoltaikanlage erzeugt jährlich ca. 11.000 kWh Strom, welcher direkt verbraucht oder im Batteriespeicher zwischengespeichert wird. Der Rest wird eingespeist. Bei dem ohnehin schon geringen Energiebedarf ergeben sich nahezu keine Energiekosten.
- Eine leistungsstarke Luft-Wärmepumpe ist in einem separaten Raum untergebracht. Sämtliche Räume verfügen über Fußbodenheizung und sind individuell temperierbar. Zudem ist im gesamten Haus eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verbaut, welche zusätzlich zur Kühlung in der Sommerzeit genutzt werden kann.
- Zur Lichtdurchflutung sind ganze 27 Fenster-Elemente mit schmaler Leibung verbaut.
- Das gesamte Erdgeschoss ist mit hochwertigen Fliesen im Großformat ausgestattet.
- Im Obergeschoss, bis auf die Bäder, ist hochwertiges Bio-Vinyl verlegt.

### Räume Erdgeschoß

- Wohn-Essbereich: Südausrichtung mit offener Küche, die vom Wohnraum durch eine Glasschiebetür abtrennbar ist. In der Küche sind 12 Deckenspots verbaut. Im Erker befindet sich der Essbereich. Die Markenküche der Firma Häcker mit Jalousieschränken und Kochinsel ist ein wirklicher Hingucker. Das großzügige Wohnzimmer wird durch den modernen Panorama-Kamin abgerundet, in dem als Raffinesse seitlich Ablagefächer eingearbeitet sind. Die Raffstore im Essbereich sorgen für eine stets optimale, natürliche Sonneneinstrahlung.
- Arbeits-/Gästezimmer: mit Platz für einen großen Schreibtisch sowie mehrere Schränke.
- Flur: großzügig mit hochwertiger Holzterasse und Garderode.
- Gäste-WC: mit Urinal, großem Spiegel.
- Hauswirtschaftsraum: hier finden Waschmaschine und Trockner ausreichend Platz. Der Raum verfügt über einen vom Tischler maßangefertigten Waschtisch mit Spülbecken. Von hier aus geht es in den Garten oder zur Doppelgarage.
- Vorratsraum: hier lagern Ihre Lebensmittel.
- Heizungsraum: hier steht die Luft-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher und Lüftungsanlage sowie der Wechselrichter und Batteriespeicher der Photovoltaikanlage.

### Räume Obergeschoß

- Zwei Kinderzimmer mit identischer Größe, giebelhohen Decken für ein großzügiges Raumgefühl mit Ablage in den Wänden und Einbaustrahlern.
- Kinder-Badezimmer: ausgestattet mit WC und ebenerdiger Dusche mit Rainshower und Ablage.
- Elternbereich, bestehend aus Schlaf-, Ankleide und Master-Badezimmer.
- Schlafzimmer: giebelhohe Decke, Balkon mit hochwertigen WPC-Dielen.

- Ankleidezimmer: bietet reichlich Platz für die Kleidung.
- Badezimmer: hier finden Sie einen echten Wellnessbereich mit einem großzügigen Raumgefühl. Ebenerdige, große Dusche mit Rainshower, Badewanne, Doppelwaschtisch, großer Spiegel, Handtuchheizkörper sowie hochwertige eckige Armaturen runden das Gesamtbild ab.

#### Außenbereich

- Doppelgarage mit Wallboxvorrichtung und Starkstromanschluss, Lagerraum
- 100 qm gepflasterte Terrasse, davon 25 qm überdacht mit einer Aluminium-Terrasse mit Milchglas und LED-Einbaustrahlern
- Großer Garten, pflegeleicht gestaltet mit eigenem Gartenbrunnen und diversen Stromquellen
- 140 qm gepflasterte Fläche vor dem Haus bietet zusätzlich zur Doppelgarage weiteren 6 Autos Platz

## Ausstattung

### Wesentliche Ausstattungsdetails im Überblick

- Deutliche Übererfüllung des aktuellen KfW40Plus-Standards
- Weru Markenfenster mit Rollläden und Raffstore in Aluminium
- Insektenschutzelemente in allen Räumen
- Haustür aus Aluminium extra breit
- Französische Balkone aus Glas
- Im gesamten Haus elektrische Außen-Rollläden, Außen-Raffstores
- Elektrik, Schalterprogramm und Bus-System von Busch Jäger
- Bus-System Free@home: Außenbeleuchtung und Jalousien zusätzlich über App steuerbar
- Bus-System-Leitungen in jedem Schalter, Innenbeleuchtung
- Außenbeleuchtung Fassade Up & Down, steuerbar über Bus-System und App
- Satellitenschüssel, SAT- und LAN-Dosen in allen Wohnräumen
- Photovoltaikanlage von 2021, 11,11 kWp Module in schwarz, distanzlos verlegt
- Batteriespeicher mit 7,7 kWh
- Panorama-Kamin
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion
- Be- und Entlüftungsanlage
- Außensteckdosen und Außenzapfstellen zur Bewässerung
- Gartenbrunnen
- Terrassenüberdachung ca. 25 qm, Alu, Milchglas, LED-Beleuchtung
- Alle Decken und Wände mit Vlies beklebt und gestrichen

#### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Gern können Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich von dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen.

Von Makleranfragen bitten wir Abstand zu nehmen.

## Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage der beliebten Ortschaft Wilsche.

In nur ca. 5 Minuten Entfernung liegt sowohl die Stadt Gifhorn als auch Ortschaft Gamsen, wo mehrere Supermärkte, Bäcker, Tankstellen und weitere typische Innenstadtläden ansässig sind. Ebenso nah befinden sich die Bundesstraßen 4 und 188, die Richtung Braunschweig, Wolfsburg und weitere Umgebungen führen. Fußläufig sind neben der Wilsche umschließenden wunderschönen Natur Kindergarten und Grundschule sowie eine sehr gute deutsche Küche zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Südwestansicht

# Exposé - Galerie



Nordwestansicht



Terrasse

# Exposé - Galerie



Balkon



Fassadenbeleuchtung

# Exposé - Galerie



Wohn-, Essbereich



Wohn-, Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-, Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Eingang



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-, Arbeitszimmer

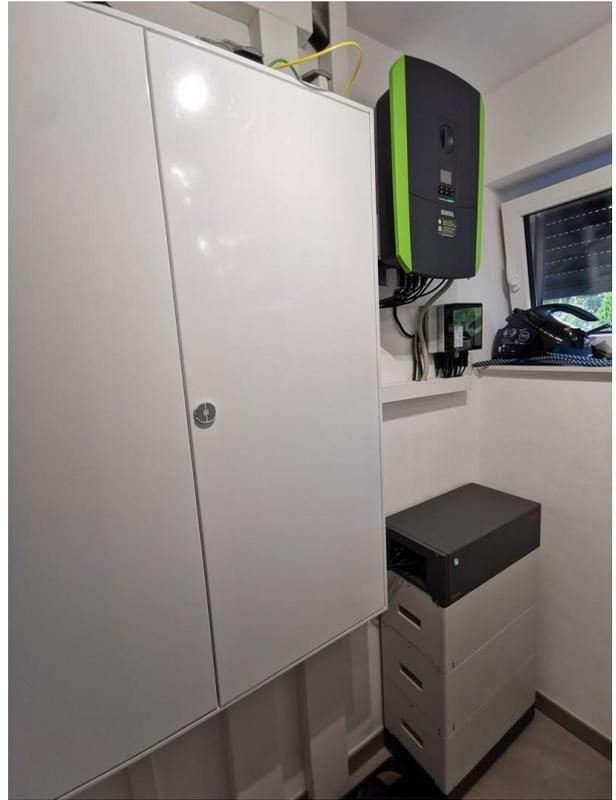


Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Technikraum Wärmepumpe/Lüftung



Technikraum Photovoltaik



Flur Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer im Elternbereich



Ankleide im Elternbereich

# Exposé - Galerie



Master-Bad im Elternbereich



Master-Bad im Elternbereich

# Exposé - Galerie



Master-Bad im Elternbereich



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderbad



Kinderbad