

Gifhorn / Gamsen

# WEITE, GROßZÜGIGKEIT, FREIHEIT - HERRSCHAFTLICHES ANWESEN MIT SEPARATEM GÄSTEHAUS

Objektnummer: 25123035



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 766 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 19.907 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25123035	Kaufpreis	1.950.000 EUR
Wohnfläche	ca. 766 m <sup>2</sup>	Haus	Landhaus
Zimmer	15	Provision	Käuferprovision beträgt 2,8 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	9	Bauweise	Massiv
Badezimmer	7	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1984		
Stellplatz	2 x Carport, 4 x Garage		

Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	98.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.10.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

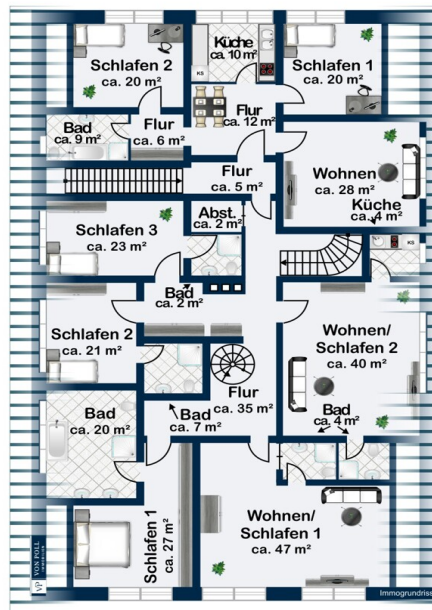
## Die Immobilie

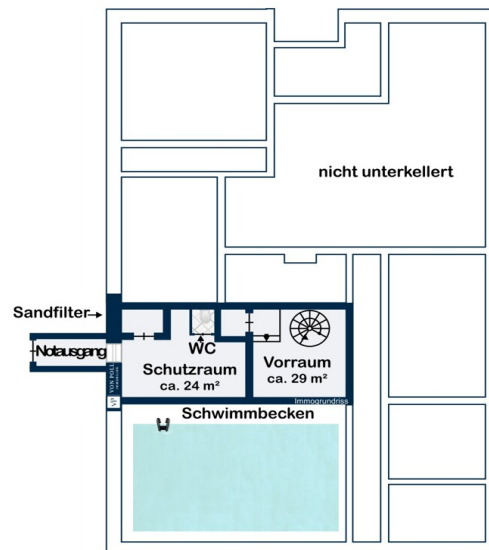


Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Ein erster Eindruck

**Ein Landhaus, das Ihre Träume wahr werden lässt!**

**Willkommen an einem Ort, der Größe, Weite, Ruhe und zeitlose Eleganz vereint. Ein außergewöhnliches Landhaus, das anspruchsvolle Käufer begeistert, die naturnahes Wohnen mit erstklassigem Komfort verbinden möchten.**

**Ob als repräsentatives Familienanwesen, ein Zuhause für mehrere Generationen oder als eleganter Rückzugsort: Die einzigartige Kombination aus Größe, Ausstattung und Lage macht es zu einer Gelegenheit, die nur einmal im Leben geboten wird.**

**Bereits die Anfahrt durch das weitläufige, rund 20.000m<sup>2</sup> große Grundstück lässt spüren, dass Sie hier etwas Besonderes erwartet. Größe, die seinesgleichen sucht, majestätische Bäume, offene Wiesen und ein harmonisch angelegter parkähnlicher und perfekt gepflegter Garten schaffen eine spannende Atmosphäre zwischen Entdecken und Entspannen; Weitläufigkeit und Geborgenheit. Ein Refugium, das Sie sofort in seinen Bann ziehen wird.**

**Das 1983 erbaute Anwesen mit Reetdach präsentiert sich in einem exzellent gepflegten Zustand und beeindruckt mit einer Wohnfläche von rund 766m<sup>2</sup>.**

**Insgesamt 15 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer mit je eigenem En-Suite-Badezimmer, sowie eine weitere vollwertige Einliegerwohnung eröffnen Raum für jede Lebensvision: ob großzügiges Familienwohnen, repräsentative Empfänge oder Gästeaufenthalte. Große Fensterflächen rahmen den Blick auf das prachtvolle Grundstück ein und lassen Natur und Wohnraum verschmelzen. Hochwertige Materialien, liebevolle Details und eine moderne Pellet-Zentralheizung verleihen jedem Raum Wärme und Eleganz.**

**Der exklusive SPA-Bereich mit Indoorpool und Sauna ist ein Refugium der Entspannung. Hier finden Körper und Geist ihre Balance, ganz privat, ganz nah, ganz besonders.**

**Für Ihre Gäste oder Bedienstete steht ein komplett ausgestattetes und separates Gästehaus bereit.**

**Ihre Fahrzeuge stehen sicher in einem der vier Garagenstellplätze.**

**Dieses Landhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Lebensgefühl.**

**Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## **Ausstattung und Details**

- + Außergewöhnlich großes Eigentumsgrundstück
- + Über 760m<sup>2</sup> Wohnfläche im Haupthaus
- + Weitere 120m<sup>2</sup> Nutzfläche im Haupthaus
- + Einliegerwohnung im Haupthaus
- + Fünf Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern
- + Separates Gästehaus
- + Infrarot-Sauna
- + Elektro-Sauna
- + Offener Kamin
- + 40m<sup>2</sup> Indoor-Pool
- + Wintergarten
- + Zwei großzügige Terrassen
- + Schutzraum für bis zu 25 Personen
- + Reetdach, 2022 erneuert
- + Pellet-Heizung, 2012 installiert
- + Großzügige Küche und zusätzliche Wirtschaftsküche
- + Gepflegte Außenanlagen
- + Grillecke mit gemauertem Grill
- + Garten mit Anbaufläche
- + Angelegter Teich mit Bachlauf und Cabana
- + Obstbaumgarten
- + Separates Garagengebäude mit vier Garagen und zwei Carports
- + Pferdeboxen
- ... u.v.m. ....

**Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## **Alles zum Standort**

### **Lage & Verkehrsanbindung**

Das Ensemble liegt mitten im beliebten Gifhorer Stadtteil Gamsen, einer gewachsenen Wohngegend, die für ihre ruhige, grüne Atmosphäre und familienfreundliche Infrastruktur geschätzt wird.

### **Einkaufen & Versorgung**

Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Ärzte, Apotheken und Dienstleister befinden sich direkt im Ortsteil, so dass kurze Wege den Alltag erleichtern.

### **Bildung & Freizeit**

Kindergärten und die Wilhelm-Busch-Grundschule liegen nahebei, weiterführende Schulen wie IGS oder Gymnasium sind schnell mit Bus oder Rad erreichbar. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Sportvereine sowie das Naturerholungsgebiet am Tankumsee laden zu Aktivitäten im Grünen ein.

### **Verkehrsanbindung**

Ins Zentrum von Gifhorn gelangen Sie schon nach 4km.

Der Bahnhof Gifhorn ist nur rund 10 Minuten mit dem Auto entfernt und bietet Regionalverbindungen in alle Richtungen.

Mehrere Buslinien verbinden Gamsen regelmäßig mit der Gifhorer Innenstadt sowie den umliegenden Gemeinden.

**Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 98.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

**Tel.: +49 5361 - 89 12 284**

**E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**