

Leiferde

# ANKOMMEN UND WOHLFÜHLEN - GROßZÜGIGES FAMILIENHAUS AUF WEITLÄUFIGEM EIGENTUMSGRUNDSTÜCK

Objektnummer: 25123041



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.328 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

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

Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25123041    |
| Wohnfläche   | ca. 229 m²  |
| Zimmer       | 6           |
| Schlafzimmer | 5           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 2001        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 399.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 34.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2001          |

Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

## Die Immobilie



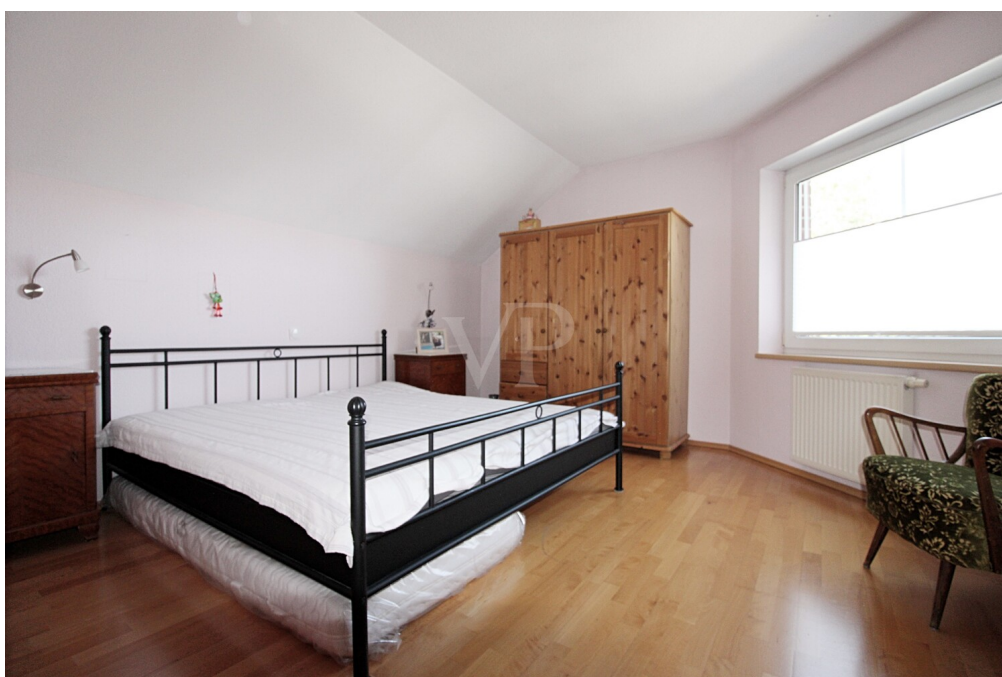
Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

## Die Immobilie



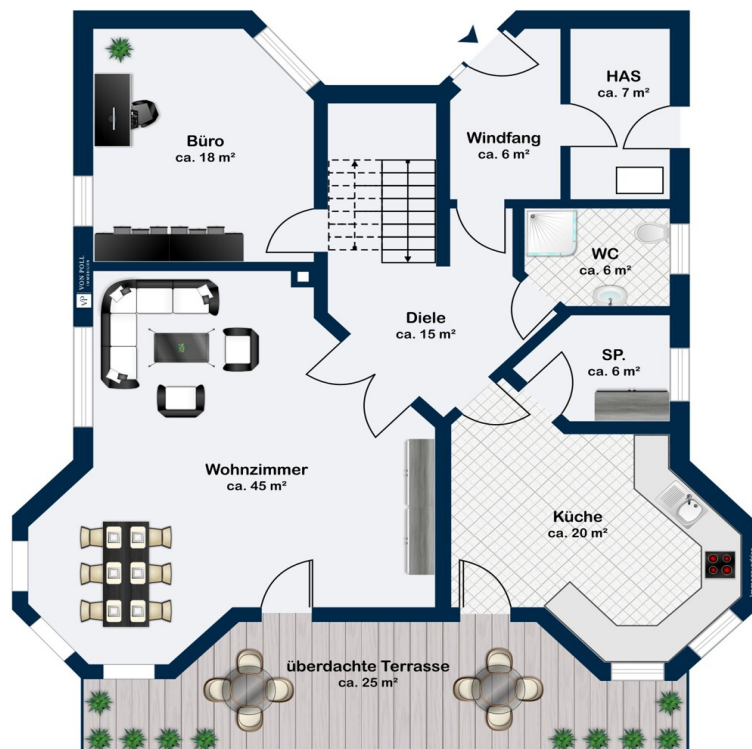
Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

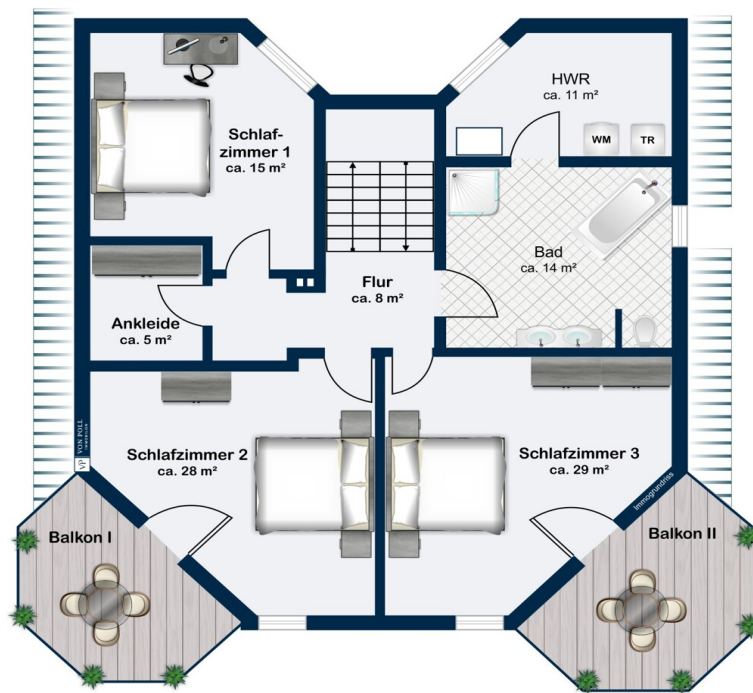
## Die Immobilie

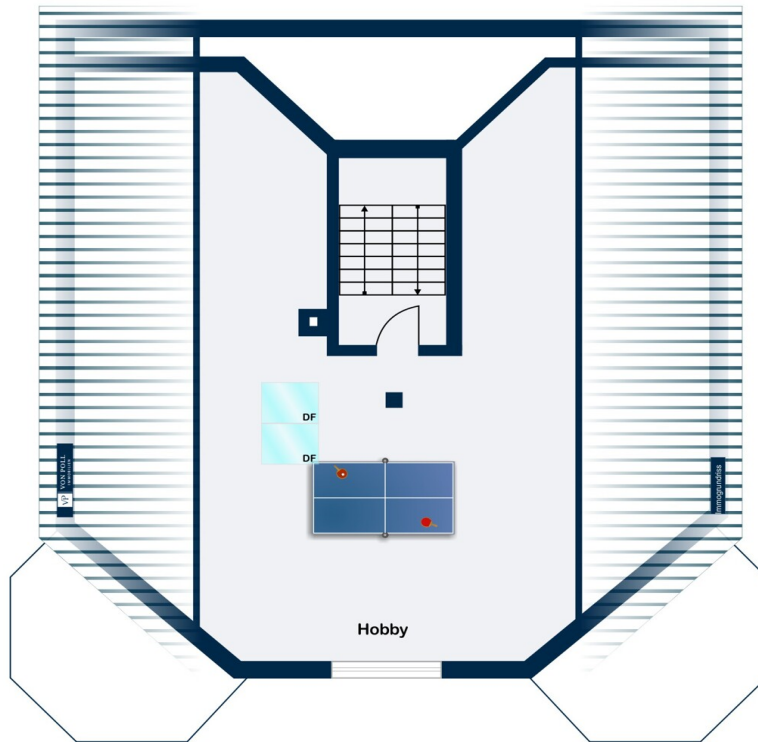


Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

## 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: 25123041 - 38542 Leiferde

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2001 befindet sich in ruhiger Lage von Leiferde und überzeugt mit großzügigen 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem durchdachten Grundriss und einem weitläufigen Grundstück, das viel Raum für Familie, Freizeit und Individualität bietet.

Bereits beim Betreten des massiv gebauten Hauses spürt man die besondere Atmosphäre. Helle, offen gestaltete Räume, große Fensterflächen und eine gepflegte Ausstattung schaffen ein wohnliches Ambiente mit viel Tageslicht. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich harmonisch auf mehrere Ebenen und bietet ausreichend Platz für große Familien, Homeoffice oder repräsentatives Wohnen.

Das über 1300m<sup>2</sup> große Grundstück lädt zu vielfältiger Nutzung ein: ob Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder einfach Menschen, die Wert auf Privatsphäre und Freiraum legen. Hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Ein besonderes Highlight ist dabei die malerische, überdachte Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt - perfekt für gesellige Abende oder entspannte Momente mit ihren Liebsten.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein großzügiges Doppelcarport bereit, das ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet und das gepflegte Gesamtbild abrundet.

Das Haus wurde laufend instandgehalten und sehr gepflegt, sodass es sich in einem hervorragenden Zustand präsentiert - ideal für alle, die ohne großen Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Die Lage in Leiferde bietet eine hervorragende Infrastruktur, eine gute Anbindung durch Bahn- und Buslinien sowie Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Entfernung.

Ein ideales Zuhause für Familien, die großzügiges Wohnen mit ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur verbinden möchten.

Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

## Ausstattung und Details

- + Großes Eigentumsgrundstück
- + Bis zu fünf Schlafzimmer
- + Einbauküche
- + Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- + Zwei Vollbäder
- + Außenjalousien, manuell
- + Kaminofen
- + Zwei Balkone
- + Ausgebauter Spitzboden
- + Überdachte Sonnenterrasse
- + Gartenhaus
- + Abstellraum
- + Doppelcarport
- + Glasfaser ab 2026
- ...u.v.m. ....

Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

## Alles zum Standort

Leiferde mit seinen über 4.000 Einwohnern ist eine Gemeinde im Landkreis Gifhorn und gehört zur Samtgemeinde Meinersen.

Die Lage des Ortes profitiert von einer ruhigen, naturnahen Lage und gleichzeitig einer überdurchschnittlich soliden Infrastruktur für Gemeinden dieser Größenordnung.

Leiferde verfügt über einen Bahnhof an der Strecke Hannover - Wolfsburg mit direkter Anbindung in die Region.

Zudem gibt es Busverbindungen nach Gifhorn und Braunschweig, die den Ort mit den umliegenden, größeren Städten verbinden.

Durch die Lage zwischen wichtigen Wirtschaftszentren sind größere Städte gut mit dem Auto erreichbar:

Gifhorn ca. 11km

Braunschweig ca 25 km

Wolfsburg ca. 28 km.

Leiferde selbst bietet eine umfassende Grundversorgung mit Supermarkt, Discounter, Hofladen, Bäckern, Schlachter, Apotheken, Banken, Kfz-Werkstatt, Arztpraxen, Post, Reisebüro und weiteren Dienstleistern.

In Leiferde gibt es eine Ganztagsgrundschule (Grundschule Leiferde), die den Bedarf für Grundschulkinder deckt. Für weiterführende Schulstufen ist Leiferde mit dem Sibylla-Merian-Gymnasium Meinersen verbunden; eine Außenstelle für die 5. und 6. Klassen befindet sich direkt in Leiferde. Ergänzende Angebote wie Kindertagesstätten und Krippenplätze sind vor Ort vorhanden und unterstützen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Objektnummer: 25123041 - 38542 Leiferde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 34.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25123041 - 38542 Leiferde

## 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)