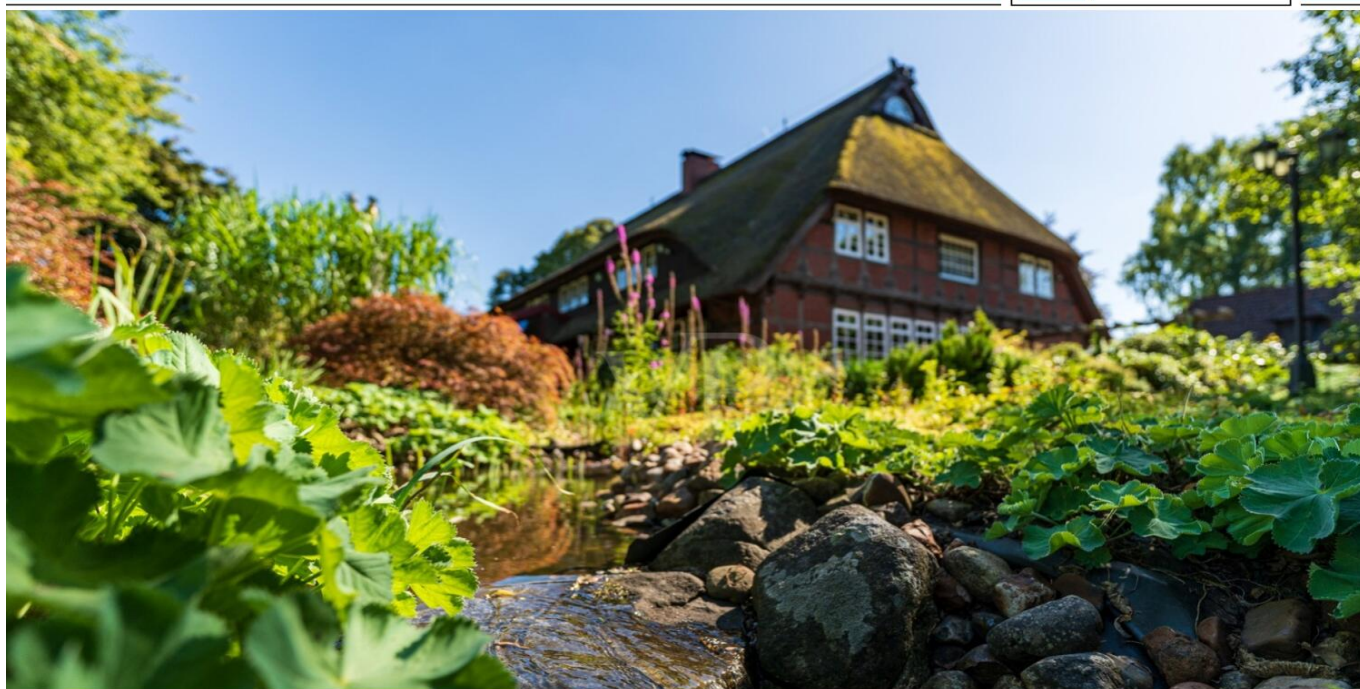


Gifhorn / Gamsen

Spaciousness, generosity, freedom - stately estate with separate guesthouse

Property ID: 25123035



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 766 m² • ROOMS: 15 • LAND AREA: 19.907 m²

Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

At a glance

Property ID	25123035
Living Space	ca. 766 m ²
Rooms	15
Bedrooms	9
Bathrooms	7
Year of construction	1984
Type of parking	2 x Car port, 4 x Garage

Purchase Price	1.950.000 EUR
House	Country house
Commission	Käuferprovision beträgt 2,8 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	15.10.2035
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	98.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1984

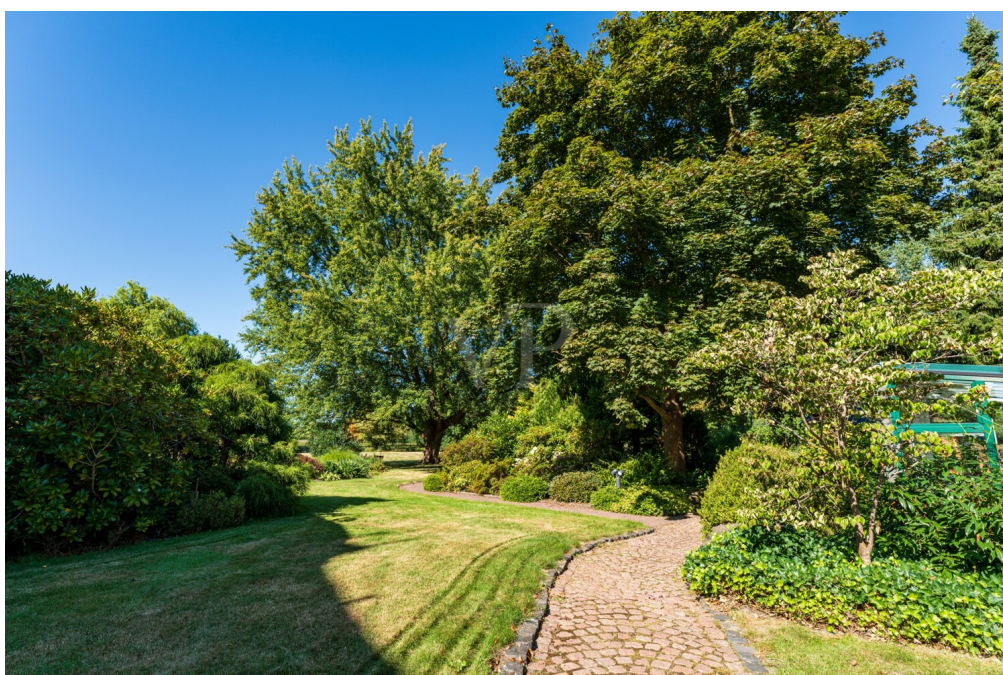
Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

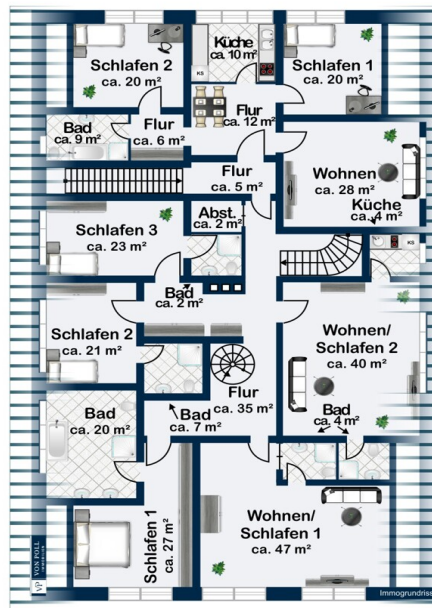
The property

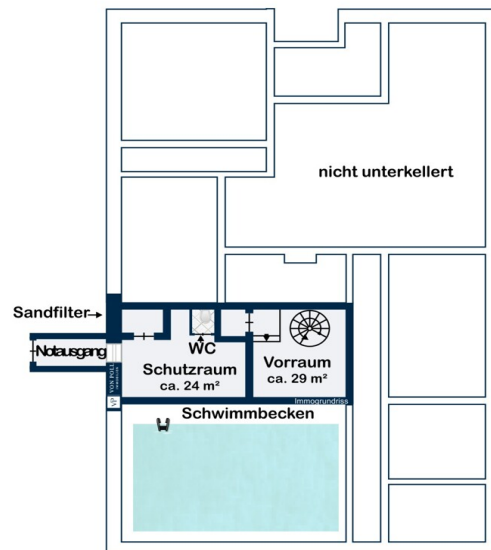


Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

A first impression

A country house that will make your dreams come true! Welcome to a place that combines grandeur, spaciousness, tranquility, and timeless elegance. An exceptional country house that will delight discerning buyers who desire to combine living close to nature with first-class comfort. Whether as a prestigious family residence, a home for multiple generations, or an elegant retreat: the unique combination of size, features, and location makes this a once-in-a-lifetime opportunity. Even the drive through the expansive, approximately 20,000 m² grounds hints that something special awaits you. Unparalleled size, majestic trees, open meadows, and a harmoniously landscaped, park-like, and perfectly maintained garden create an exciting atmosphere that blends exploration and relaxation; spaciousness and security. A sanctuary that will captivate you instantly. Built in 1983, this thatched-roof property is in excellent condition and boasts an impressive living area of approximately 766 m². A total of 15 rooms, including 5 bedrooms, each with its own en-suite bathroom, as well as a separate, fully equipped apartment, offer ample space for every lifestyle: from spacious family living and elegant receptions to entertaining guests. Large windows frame views of the magnificent grounds, seamlessly blending nature with the living space. High-quality materials, thoughtful details, and a modern pellet central heating system lend warmth and elegance to every room. The exclusive spa area with indoor pool and sauna is a haven of relaxation. Here, body and mind find their balance – in complete privacy, intimacy, and in a truly special setting. A fully equipped, separate guesthouse is available for your guests or staff. Your vehicles will be safely parked in one of the four garage spaces. This country house is more than just a property – it's a lifestyle.

Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

Details of amenities

- + Außergewöhnlich großes Eigentumsgrundstück
- + Über 760m² Wohnfläche im Haupthaus
- + Weitere 120m² Nutzfläche im Haupthaus
- + Einliegerwohnung im Haupthaus
- + Fünf Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern
- + Separates Gästehaus
- + Infrarot-Sauna
- + Elektro-Sauna
- + Offener Kamin
- + 40m² 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.

Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

All about the location

Lage & Verkehrsanbindung

Das Ensemble liegt mitten im beliebten Gifhorner 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 Gifhorner Innenstadt sowie den umliegenden Gemeinden.

Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 98.90 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com