

Gifhorn / Gamsen

# Amplitud, generosidad, libertad: finca señorial con casa de huéspedes independiente

*Número de propiedad: 25123035*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 766 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 15 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 19.907 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## De un vistazo

Número de propiedad	25123035	Precio de compra	1.950.000 EUR
Superficie habitable	ca. 766 m <sup>2</sup>	Casa	Casa rural
Habitaciones	15	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,8 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	9	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	7	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1984	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 4 x Garaje		

Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Pellet	Consumo de energía final	98.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.10.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Pellets	Año de construcción según el certificado energético	1984

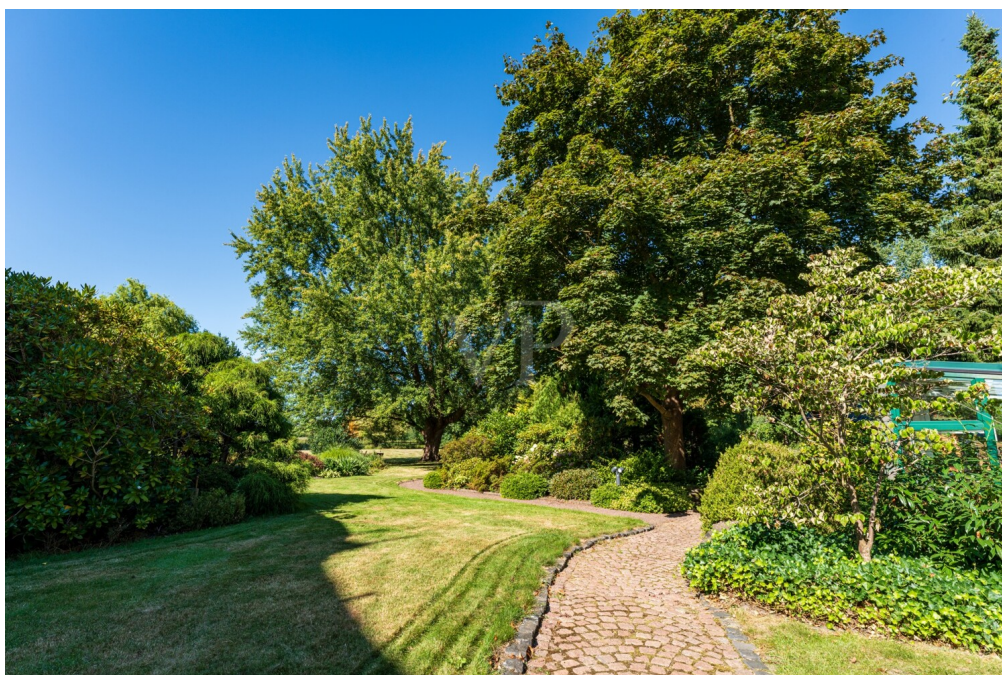
Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

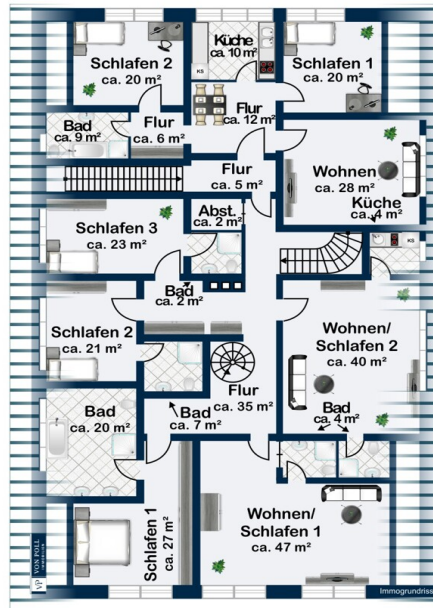
## La propiedad

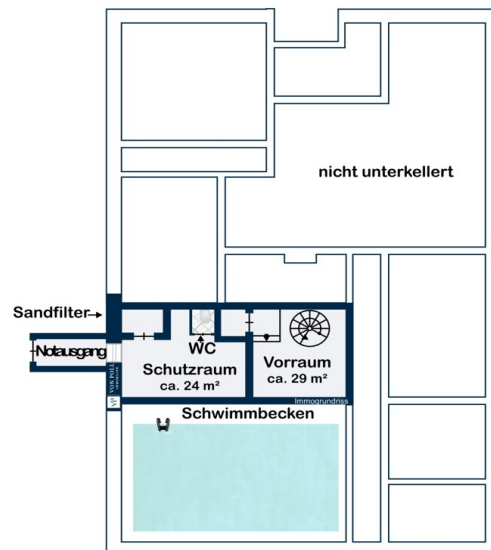


Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Una primera impresión

¡Una casa de campo que hará realidad tus sueños! Bienvenido a un lugar que combina grandeza, amplitud, tranquilidad y elegancia atemporal. Una casa de campo excepcional que encantará a los compradores más exigentes que desean combinar la naturaleza con un confort de primera clase. Ya sea como una prestigiosa residencia familiar, un hogar para varias generaciones o un elegante refugio: la combinación única de tamaño, características y ubicación la convierte en una oportunidad única. Incluso el recorrido por los extensos terrenos de aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup> sugiere que algo especial te espera. Un tamaño incomparable, árboles majestuosos, prados abiertos y un jardín armoniosamente cuidado, similar a un parque, crean una atmósfera emocionante que combina exploración y relajación; amplitud y seguridad. Un santuario que te cautivará al instante. Construida en 1983, esta propiedad con techo de paja se encuentra en excelentes condiciones y cuenta con una impresionante superficie habitable de aproximadamente 766 m<sup>2</sup>. Un total de 15 habitaciones, incluyendo 5 dormitorios, cada uno con baño privado, además de un apartamento independiente totalmente equipado, ofrecen amplio espacio para todos los estilos de vida: desde espaciosas estancias familiares y elegantes recepciones hasta el entretenimiento de invitados. Grandes ventanales enmarcan las vistas a los magníficos jardines, integrando a la perfección la naturaleza con el espacio vital. Materiales de alta calidad, detalles cuidados y un moderno sistema de calefacción central de pellets aportan calidez y elegancia a cada estancia. La exclusiva zona de spa con piscina cubierta y sauna es un remanso de paz. Aquí, cuerpo y mente encuentran su equilibrio en total privacidad e intimidad en un entorno verdaderamente especial. Disponemos de una casa de huéspedes independiente y totalmente equipada para sus invitados o personal. Sus vehículos estarán estacionados de forma segura en una de las cuatro plazas de garaje. Esta casa de campo es más que una propiedad: es un estilo de vida.

**Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Detalles de los servicios

- + 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. ....

**Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Todo sobre la ubicación

### 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.

**Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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