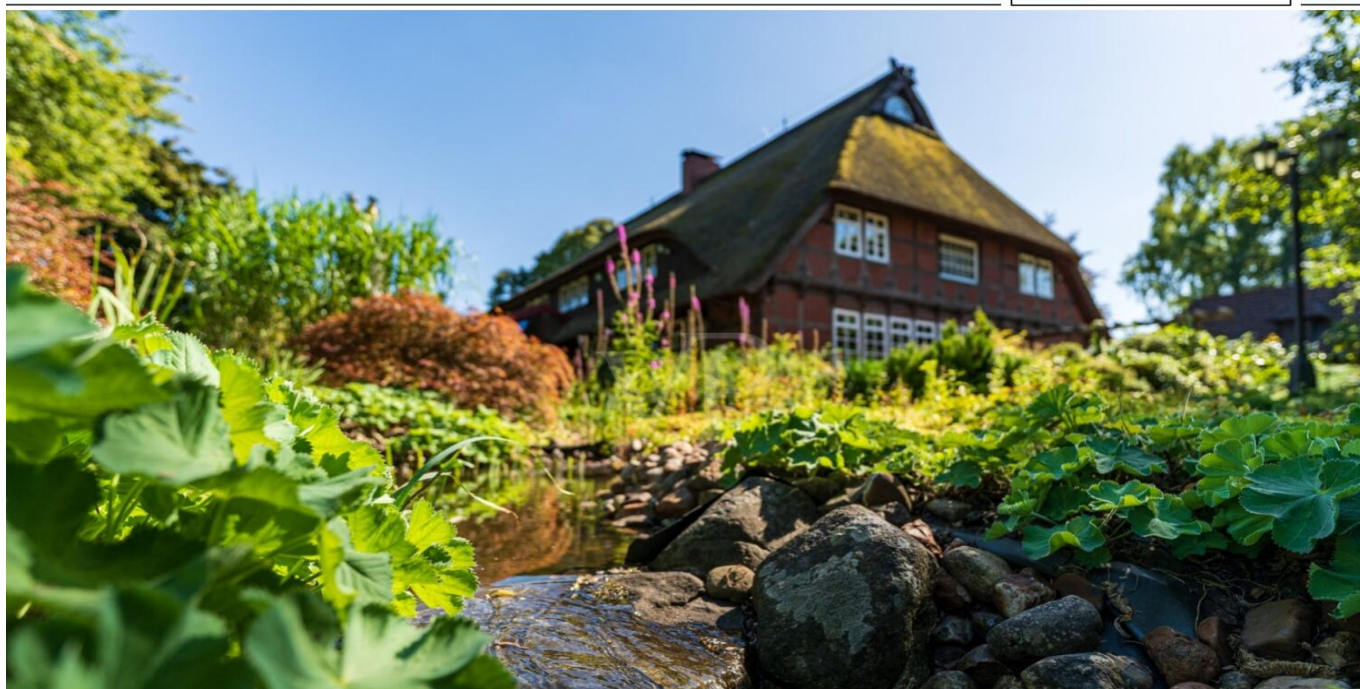


Gifhorn / Gamsen

## Espace, générosité, liberté - un domaine majestueux avec une maison d'hôtes indépendante

CODE DU BIEN: 25123035



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

**PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 766 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 19.907 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## En un coup d'œil

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25123035</b>                         |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 766 m²</b>                       |
| <b>Pièces</b>                 | <b>15</b>                               |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>9</b>                                |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>7</b>                                |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1984</b>                             |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x Abri de voitures, 4 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                                    |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>1.950.000 EUR</b>                                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison rurale</b>                                                                               |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 2,8 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>                    |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                                    |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                                      |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b> |

**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Granulé              |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 15.10.2035           |
| Source d'alimentation                            | Pellet               |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 98.90 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                      | C                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1984                                     |

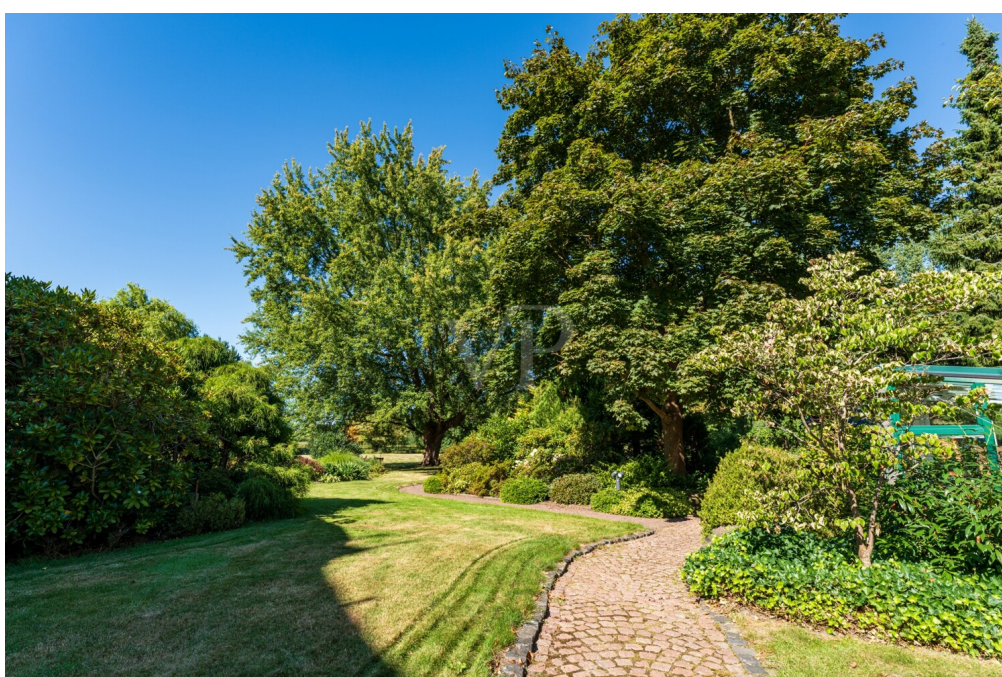
**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## La propriété

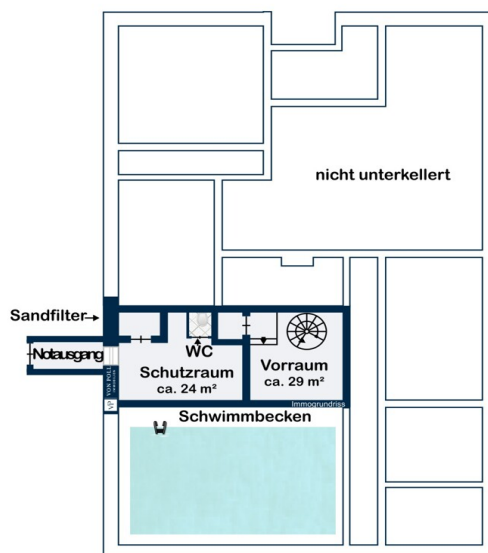


CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Une première impression

Une maison de campagne qui réalisera vos rêves ! Bienvenue dans un lieu où grandeur, espace, tranquillité et élégance intemporelle se conjuguent. Une maison de campagne d'exception qui ravira les acheteurs exigeants désireux de vivre au plus près de la nature, dans un confort absolu. Résidence familiale prestigieuse, foyer intergénérationnel ou refuge élégant : la combinaison unique de sa superficie, de ses atouts et de son emplacement en fait une opportunité unique. Dès l'allée traversant le vaste terrain d'environ 20 000 m<sup>2</sup>, un sentiment d'exception vous attend. Une superficie incomparable, des arbres majestueux, des prairies ouvertes et un jardin paysager harmonieux, digne d'un parc et parfaitement entretenu, créent une atmosphère unique, mêlant découverte et détente, espace et sécurité. Un havre de paix qui vous charmera instantanément. Construite en 1983, cette propriété au toit de chaume est en excellent état et offre une surface habitable impressionnante d'environ 766 m<sup>2</sup>. Quinze pièces au total, dont cinq chambres avec chacune sa propre salle de bains privative, ainsi qu'un appartement indépendant entièrement équipé, offrent un espace généreux adapté à tous les modes de vie : des espaces de vie familiaux spacieux aux réceptions élégantes, en passant par l'accueil d'invités. De larges baies vitrées offrent une vue imprenable sur le magnifique parc, créant une harmonie parfaite entre nature et intérieur. Des matériaux de haute qualité, des détails soignés et un système de chauffage central moderne à granulés confèrent chaleur et élégance à chaque pièce. L'espace spa exclusif, avec sa piscine intérieure et son sauna, est un véritable havre de paix. Ici, le corps et l'esprit retrouvent leur équilibre, dans une intimité absolue et un cadre exceptionnel. Une maison d'hôtes indépendante et entièrement équipée est à la disposition de vos invités ou de votre personnel. Vos véhicules seront stationnés en toute sécurité dans l'un des quatre garages. Cette maison de campagne est bien plus qu'une simple propriété : c'est un art de vivre.

**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Détails des commodités

- + 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. ....

**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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