

Leiferde

## Arrivez et sentez-vous chez vous - Spacieuse maison familiale sur un grand terrain en pleine propriété

CODE DU BIEN: 25123041



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 229 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.328 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde

- 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: 25123041 - 38542 Leiferde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25123041
Surface habitable	ca. 229 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	34.80 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2001



CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde

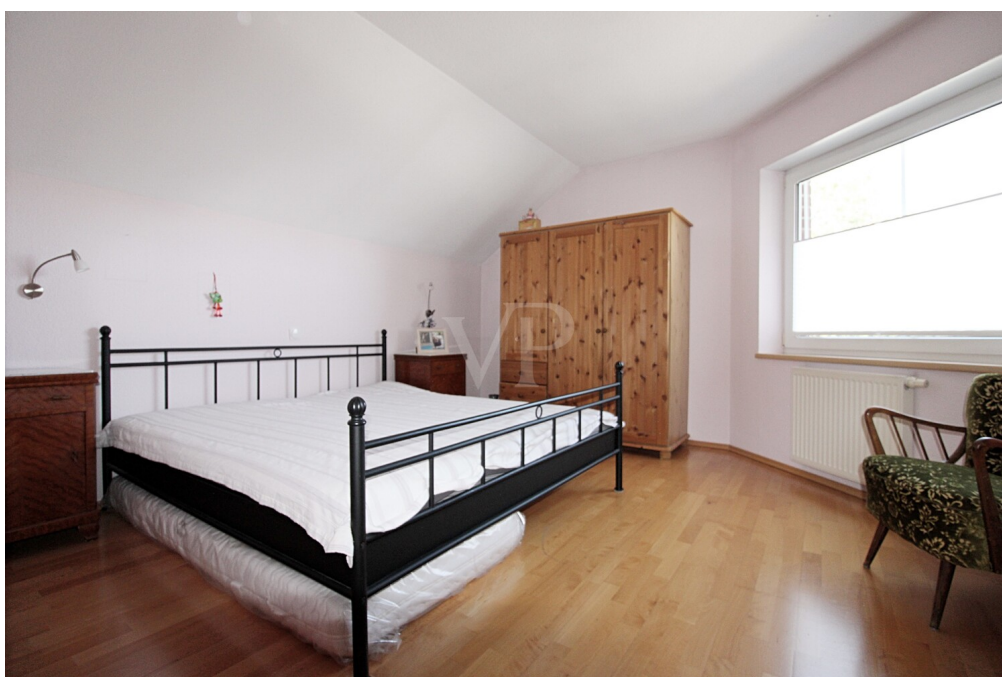
## La propriété





CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde

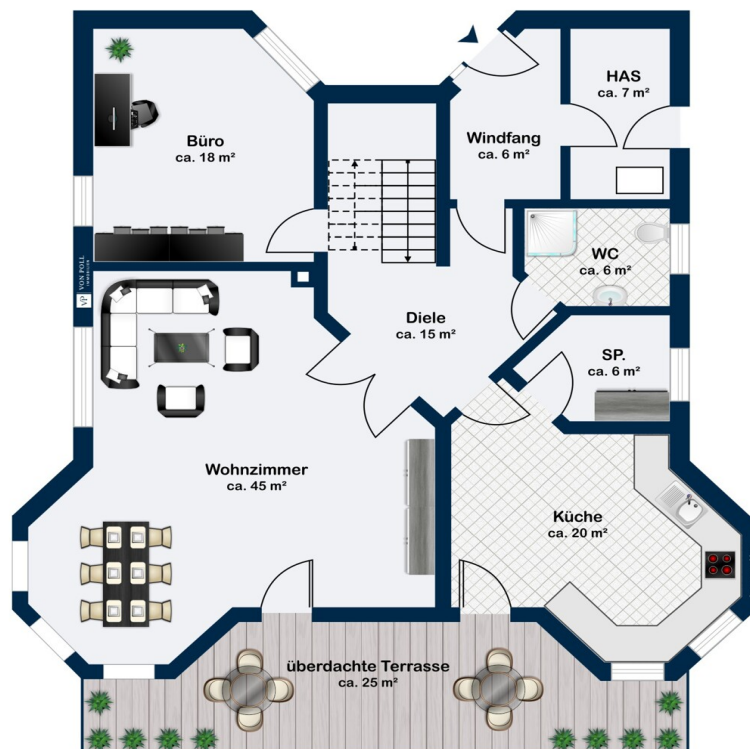
## La propriété

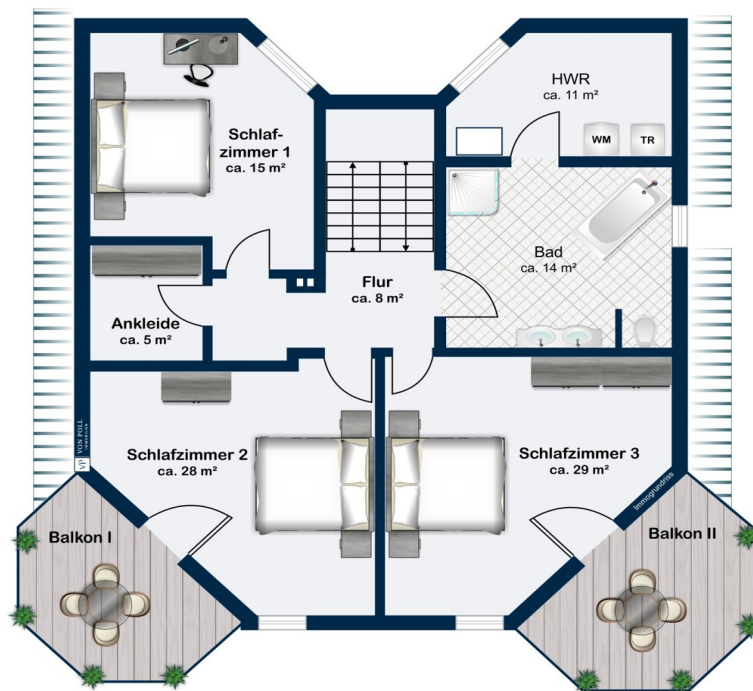


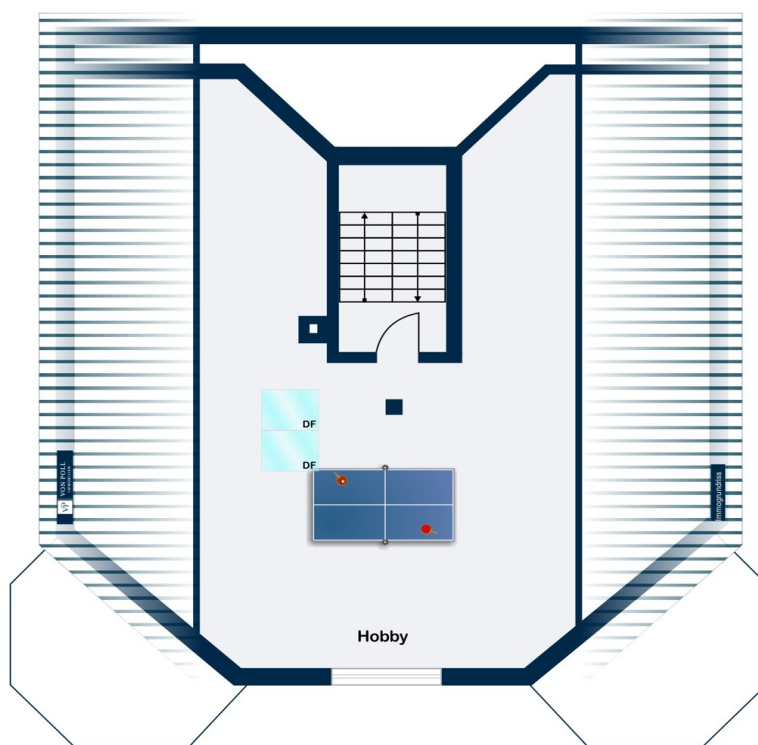


CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde

## 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: 25123041 - 38542 Leiferde**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette impressionnante maison individuelle, construite en 2001, est située au calme à Leiferde et offre une généreuse surface habitable de 230 m<sup>2</sup>, un agencement bien pensé et un vaste terrain offrant un espace idéal pour la famille, les loisirs et l'expression personnelle. L'atmosphère particulière de cette maison à la construction solide se ressent dès l'entrée. Des pièces lumineuses et ouvertes, de grandes fenêtres et des finitions soignées créent une ambiance chaleureuse baignée de lumière naturelle. Le vaste espace de vie est harmonieusement réparti sur plusieurs niveaux, offrant suffisamment de place pour les familles nombreuses, un bureau ou un espace de vie élégant. Le terrain de plus de 1300 m<sup>2</sup> se prête à de multiples usages : que vous soyez passionné de jardinage, une famille avec enfants ou simplement quelqu'un qui apprécie l'intimité et les grands espaces, chacun y trouvera son coin de paradis. La charmante terrasse couverte est un atout majeur, parfaite pour se détendre en plein air – idéale pour des soirées conviviales ou des moments de calme en famille. Un double abri voiture spacieux offre un espace généreux pour deux véhicules et complète l'aspect général soigné de la propriété. Cette maison a été entretenue avec soin et rigueur, ce qui lui confère un excellent état – idéal pour ceux qui souhaitent s'y installer sans entreprendre de gros travaux. Située à Leiferde, elle bénéficie d'infrastructures de qualité, d'une excellente desserte en train et en bus, et se trouve à proximité d'écoles, de crèches et de commerces. C'est une maison idéale pour les familles recherchant un espace de vie généreux, alliant tranquillité rurale et confort moderne.

CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde

## Détails des commodités

- + 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. ....

**CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25123041 - 38542 Leiferde**

## 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

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

---

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