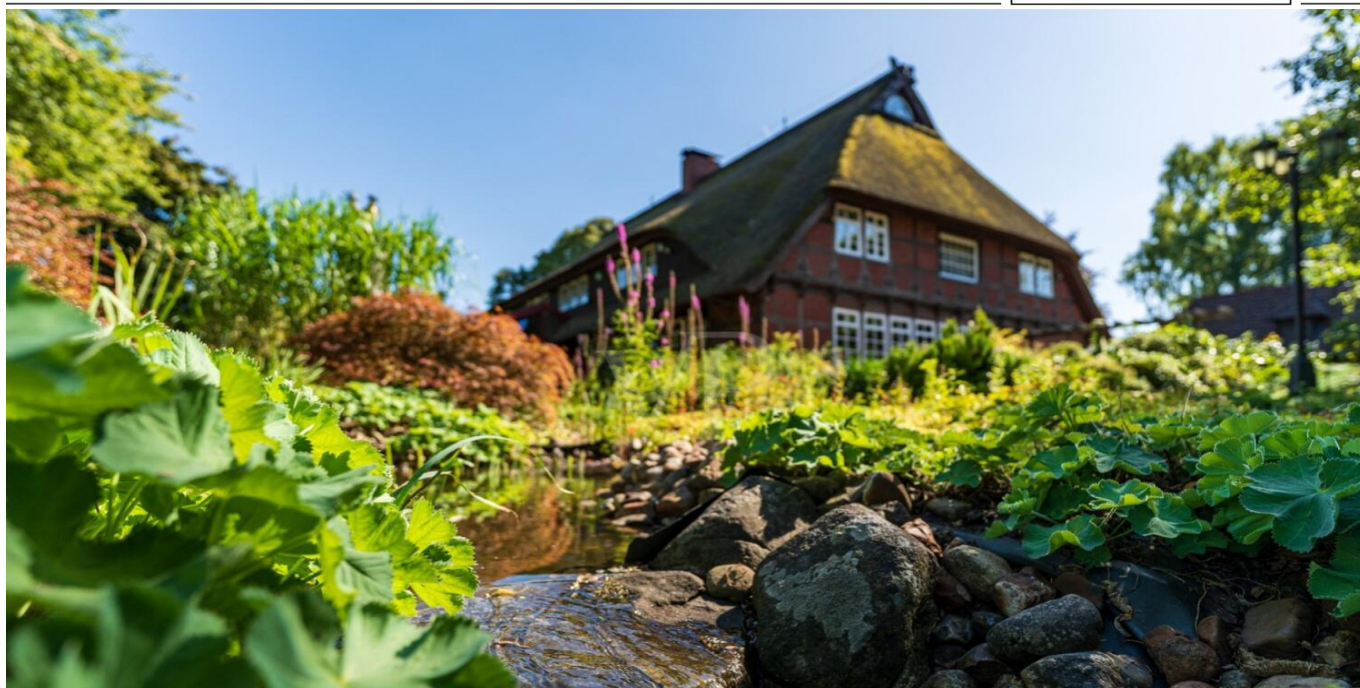


Gifhorn / Gamsen

# WEITE, GROßZÜGIGKEIT, FREIHEIT - HERRSCHAFTLICHES ANWESEN MIT SEPARATEM GÄSTEHAUS

???????? ??: 25123035



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

??? ??: 1.950.000 EUR • ??: ca. 766 m<sup>2</sup> • ??: 15 • ??: 19.907 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25123035	????? ???????	1.950.000 EUR
???????????	ca. 766 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	15		beträgt 2,8 % (inkl.
?????????? ???	9		MwSt.) des
?????????			beurkundeten
			Kaufpreises
?????????	7	?????????	???????
????? ????????????	1984	???????????	
????? ????????????	2 x ?????????? ???	???????	?????????, WC
	?????????????, 4 x		?????????????,
	???????		???????, ??????,
			?????, ?????,
			????????????????
			?????????

??????? ?????????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????????????	???????? ?????????????? ?????????????	98.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.10.2035	???????????? ???????????????? ????????????	C
????? ?????????????	???????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1984



???????? ?????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

?? ????????





??????? ???????? : 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

?? ????????





??????? ?????????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

?? ????????





??????? ???????? : 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

?? ????????





??????? ???????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

?? ????????





???????? ?????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

?? ???????





??????? ?????????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

?? ????????





??????? ???????? : 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

?? ????????





??????? ???????? : 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

?? ????????



??????? ???????? : 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

?? ????????





??????? ?????????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

?? ????????





??????? ?????????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

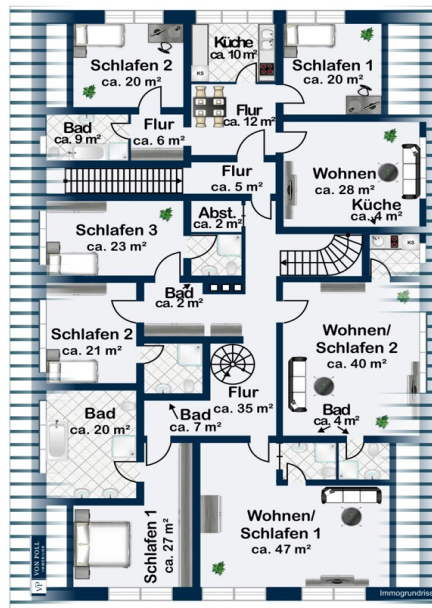
?? ????????

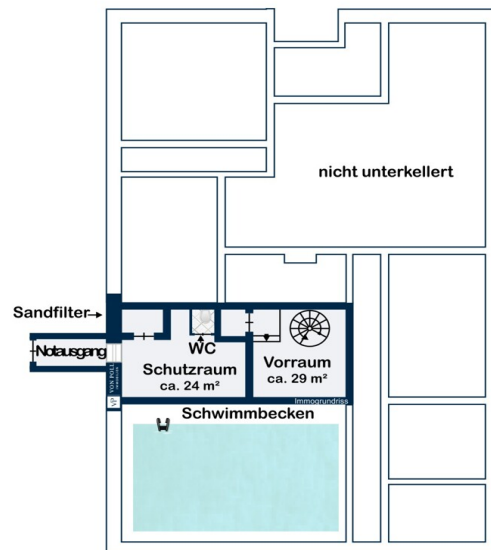


??????? ???????? : 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

???????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????



??????? ?????????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## ??? ?????? ???????????

Ein Landhaus, das Ihre Träume wahr werden lässt!

Willkommen an einem Ort, der Größe, Weite, Ruhe und zeitlose Eleganz vereint. Ein außergewöhnliches Landhaus, das anspruchsvolle Käufer begeistert, die naturnahes Wohnen mit erstklassigem Komfort verbinden möchten.

Ob als repräsentatives Familienanwesen, ein Zuhause für mehrere Generationen oder als eleganter Rückzugsort: Die einzigartige Kombination aus Größe, Ausstattung und Lage macht es zu einer Gelegenheit, die nur einmal im Leben geboten wird.

Bereits die Anfahrt durch das weitläufige, rund 20.000m<sup>2</sup> große Grundstück lässt spüren, dass Sie hier etwas Besonderes erwartet. Größe, die seinesgleichen sucht, majestätische Bäume, offene Wiesen und ein harmonisch angelegter parkähnlicher und perfekt gepflegter Garten schaffen eine spannende Atmosphäre zwischen Entdecken und Entspannen; Weitläufigkeit und Geborgenheit. Ein Refugium, das Sie sofort in seinen Bann ziehen wird.

Das 1983 erbaute Anwesen mit Reetdach präsentiert sich in einem exzellent gepflegten Zustand und beeindruckt mit einer Wohnfläche von rund 766m<sup>2</sup>.

Insgesamt 15 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer mit je eigenem En-Suite-Badezimmer, sowie eine weitere vollwertige Einliegerwohnung eröffnen Raum für jede Lebensvision: ob großzügiges Familienwohnen, repräsentative Empfänge oder Gästeaufenthalte. Große Fensterflächen rahmen den Blick auf das prachtvolle Grundstück ein und lassen Natur und Wohnraum verschmelzen. Hochwertige Materialien, liebevolle Details und eine moderne Pellet-Zentralheizung verleihen jedem Raum Wärme und Eleganz.

Der exklusive SPA-Bereich mit Indoorpool und Sauna ist ein Refugium der Entspannung. Hier finden Körper und Geist ihre Balance, ganz privat, ganz nah, ganz besonders.

Für Ihre Gäste oder Bedienstete steht ein komplett ausgestattetes und separates Gästehaus bereit.

Ihre Fahrzeuge stehen sicher in einem der vier Garagenstellplätze.

Dieses Landhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Lebensgefühl.



??????? ????????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

???????????????? ???? ?????????

- + 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. ....

??????? ????????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

??? ??? ??? ???????????

#### 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.

??????? ?????????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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