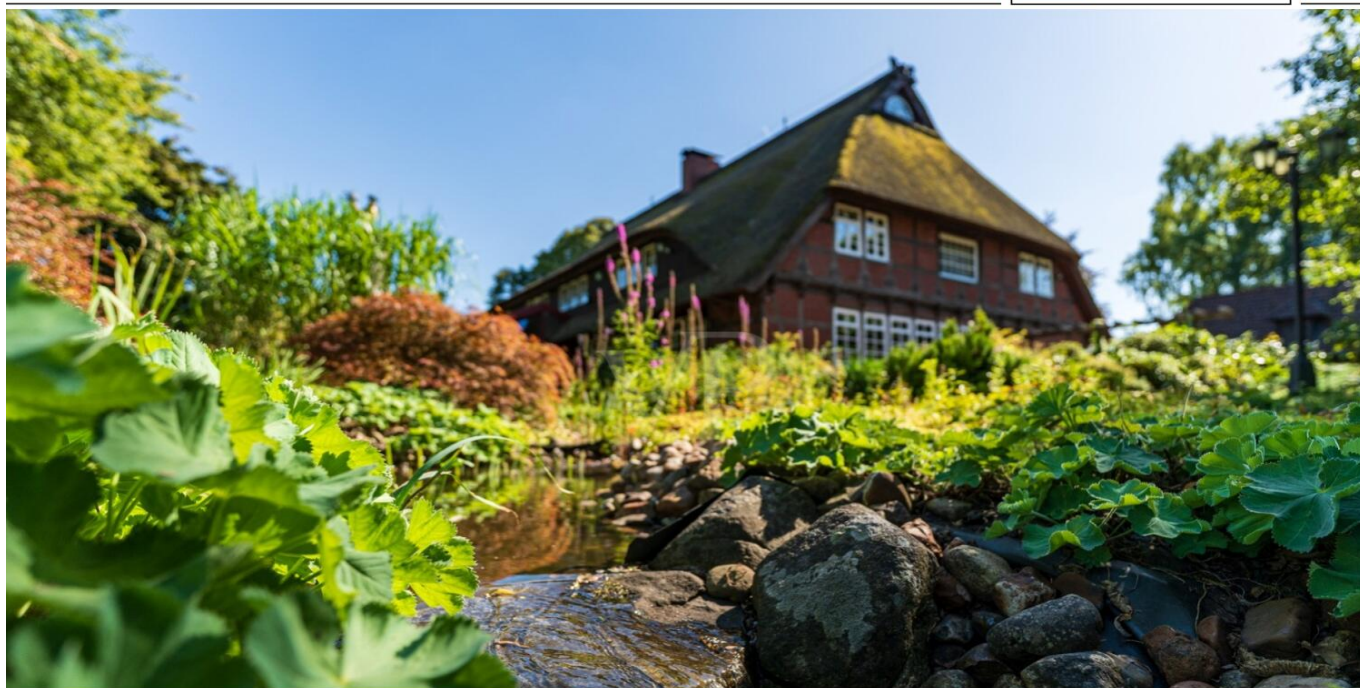


Gifhorn / Gamsen

# Tágasság, nagylelkűség, szabadság - impozáns birtok különálló vendégházzal

VP azonosító: 25123035



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

VÉTELÁR: 1.950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 766 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 19.907 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Áttekintés

VP azonosító	25123035
Hasznos lakótér	ca. 766 m²
Szobák	15
Hálósobák	9
Fürdoszobák	7
Építés éve	1984
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 4 x Garázs

Vételár	1.950.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,8 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.10.2035
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	98.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

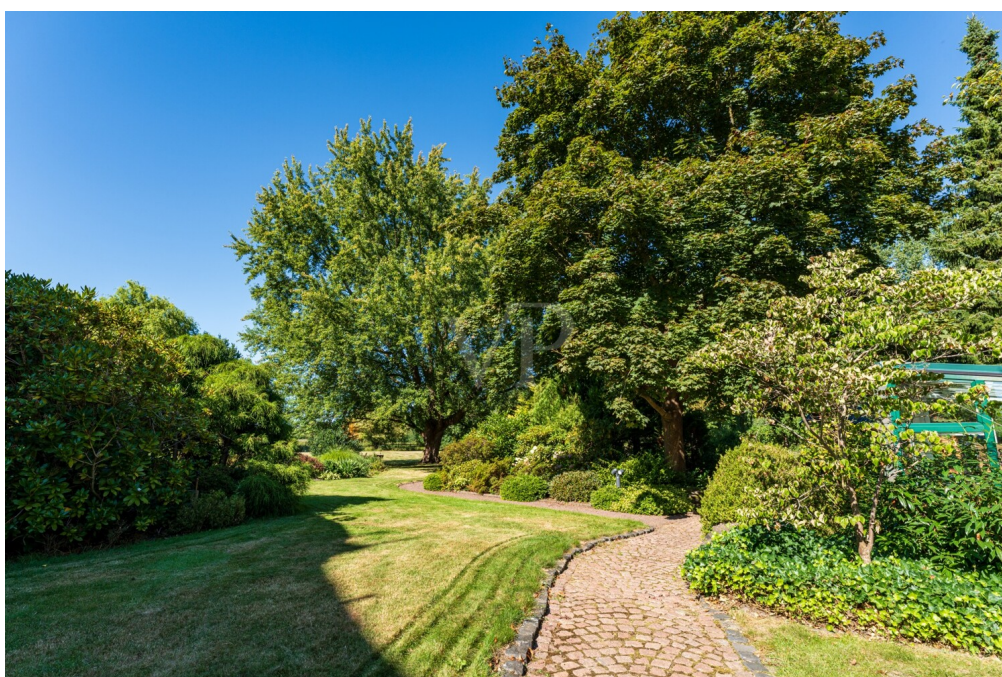
VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

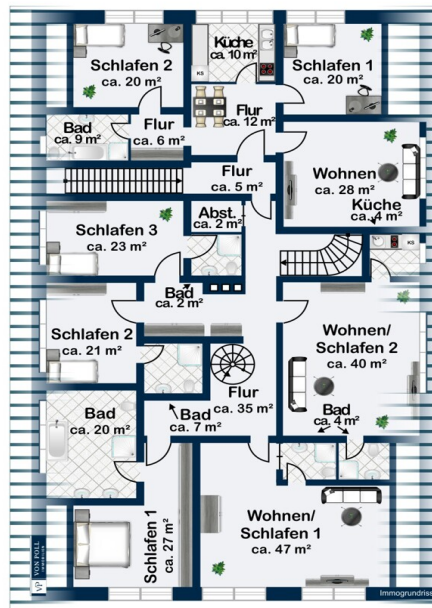
## Az ingatlan

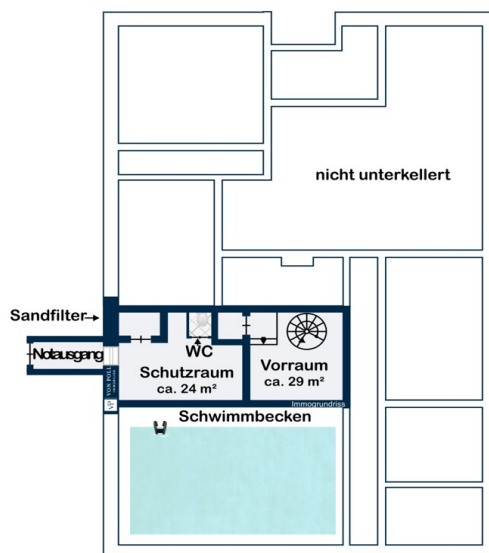


VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az első benyomás

Egy vidéki ház, amely valóra váltja álmait! Üdvözljük egy olyan helyen, amely ötvözi a nagyszerűséget, a tágasságot, a nyugalmat és az időtlen eleganciát. Egy kivételes vidéki ház, amely elkápráztatja az igényes vásárlókat, akik a természetközeli életet az első osztályú kényelemmel szeretnék ötvözni. Akár tekintélyes családi rezidencia, akár több generáció otthona, akár elegáns menedékhely: a méret, a tulajdonságok és a helyszín egyedülálló kombinációja életre szóló lehetőséget kínál. Már a hatalmas, körülbelül 20 000 m<sup>2</sup>-es területen való autót is arra utal, hogy valami különleges vár Önre. Páratlan méret, fenséges fák, nyílt rétek és harmonikusan parkosított, parkosított és tökéletesen karbantartott kert izgalmas légkört teremt, amely ötvözi a felfedezést és a pihenést; a tágasságot és a biztonságot. Egy menedék, amely azonnal magával ragadja. Az 1983-ban épült, nádtetos ingatlan kiváló állapotban van, és lenyugózo, körülbelül 766 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel büszkélkedhet. Összesen 15 szoba, köztük 5 hálósoba, mindegyik saját fürdoszobával, valamint egy különálló, teljesen felszerelt apartman, bőséges teret kínál minden életstílushoz: a tágas családi nappaltól és elegáns fogadásoktól kezdve a vendégek fogadásáig. A nagy ablakok a csodálatos kertre néznek, zökkenőmentesen ötvözve a természetet a lakóterrel. Kiváló minőségű anyagok, átgondolt részletek és modern pellet központi fűtés melegséget és eleganciát kölcsönöznek minden helyiségnek. Az exkluzív wellness-részleg beltéri medencével és szaunával a kapcsolódás oázisa. Itt a test és a lélek egyensúlyban van – teljes magánéletben, intimitással és valóban különleges környezetben. Vendégei vagy munkatársai számára egy teljesen felszerelt, különálló vendégház áll rendelkezésre. Járműveit biztonságosan parkoljuk a négy garázshely egyikében. Ez a vidéki ház több, mint egy ingatlan – ez egy életstílus.

VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Részletes felszereltség

- + 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. ....

VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Minden a helyszínról

### 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.

VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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