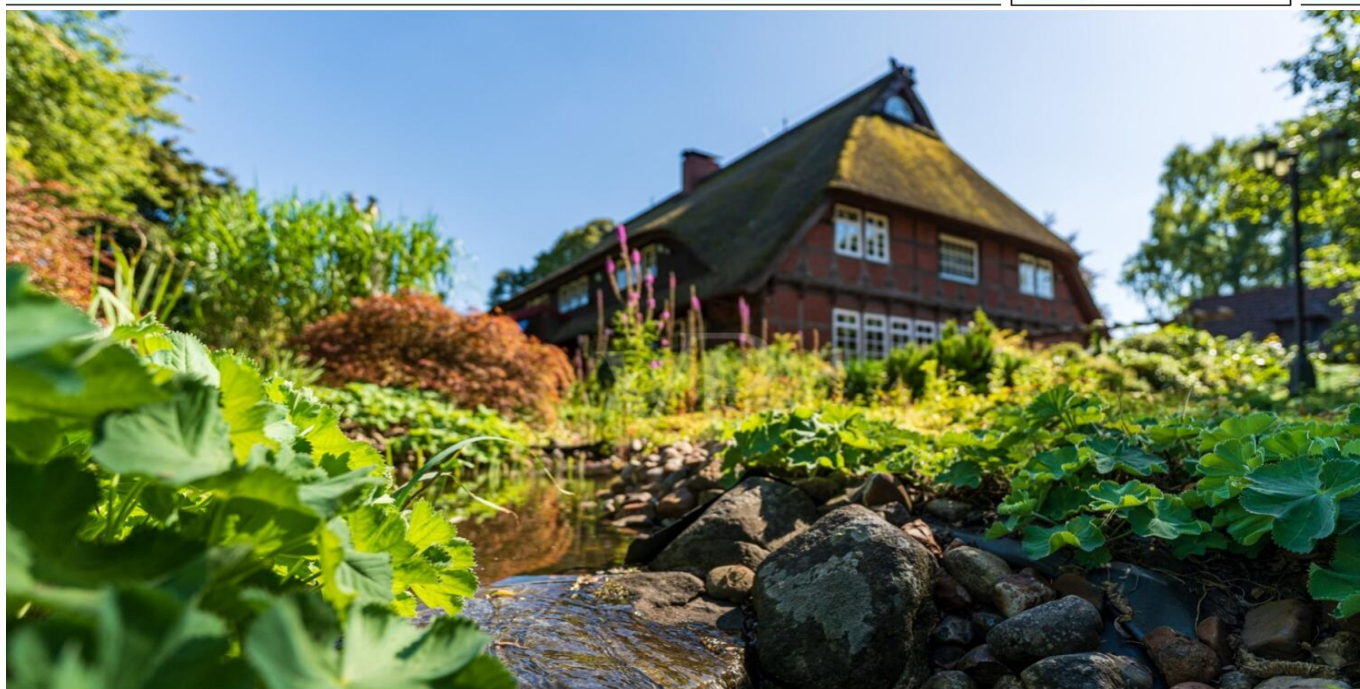


Gifhorn / Gamsen

# Spaziosità, generosità, libertà: tenuta signorile con dependance separata

*Codice oggetto: 25123035*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 766 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 19.907 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25123035</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 766 m<sup>2</sup></b>
<b>Vani</b>	<b>15</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>9</b>
<b>Bagni</b>	<b>7</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1984</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>2 x Carport, 4 x Garage</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>1.950.000 EUR</b>
<b>Casa</b>	<b>Casa rurale</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,8 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Pellet</b>	Consumo finale di energia	<b>98.90 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>15.10.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pellet</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1984</b>

Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

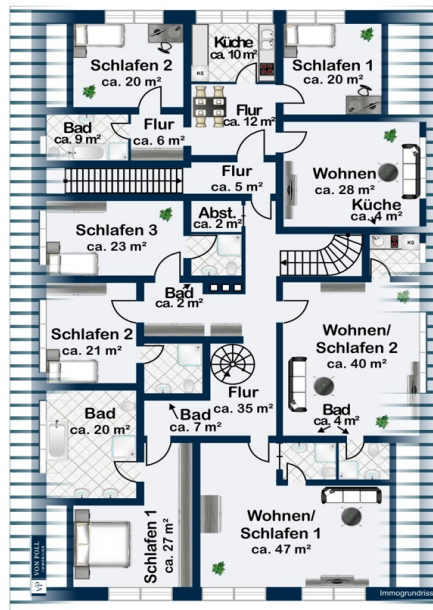
## La proprietà

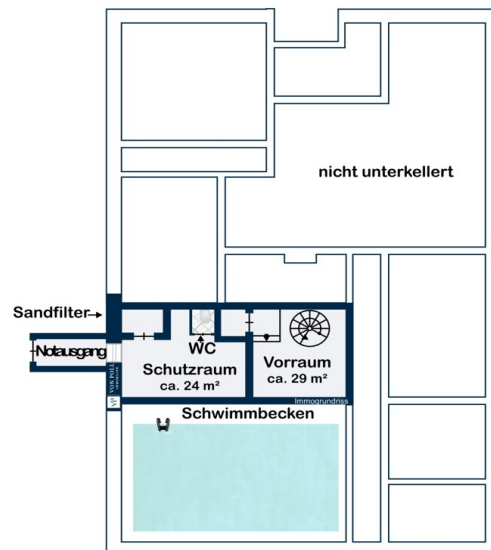


Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Una prima impressione

Una casa di campagna che realizzerà i vostri sogni! Benvenuti in un luogo che unisce grandiosità, spaziosità, tranquillità ed eleganza senza tempo. Una casa di campagna eccezionale che delizierà gli acquirenti più esigenti che desiderano combinare la vita a contatto con la natura con comfort di prima classe. Che si tratti di una prestigiosa residenza familiare, di una casa per più generazioni o di un elegante rifugio, la combinazione unica di dimensioni, caratteristiche e posizione rende questa proprietà un'opportunità irripetibile. Anche il tragitto in auto attraverso l'ampio terreno di circa 20.000 m<sup>2</sup> lascia intuire che qualcosa di speciale vi attende. Dimensioni ineguagliabili, alberi maestosi, prati aperti e un giardino armoniosamente curato, simile a un parco, creano un'atmosfera emozionante che unisce esplorazione e relax, spaziosità e sicurezza. Un rifugio che vi conquisterà all'istante. Costruita nel 1983, questa proprietà con tetto di paglia è in ottime condizioni e vanta un'imponente superficie abitabile di circa 766 m<sup>2</sup>. Un totale di 15 camere, di cui 5 camere da letto, ciascuna con bagno privato, e un appartamento separato completamente attrezzato, offrono ampio spazio per ogni stile di vita: dagli ampi soggiorni in famiglia agli eleganti ricevimenti, fino all'intrattenimento degli ospiti. Ampie finestre incorniciano la vista sul magnifico parco, fondendo perfettamente la natura con gli spazi abitativi. Materiali di alta qualità, dettagli curati e un moderno impianto di riscaldamento centralizzato a pellet conferiscono calore ed eleganza a ogni ambiente. L'esclusiva area benessere con piscina coperta e sauna è un'oasi di relax. Qui, corpo e mente trovano il loro equilibrio, in completa privacy, intimità e in un ambiente davvero speciale. Una dependance completamente attrezzata è a disposizione dei vostri ospiti o del personale. I vostri veicoli saranno parcheggiati in sicurezza in uno dei quattro posti auto in garage. Questa casa di campagna è più di una semplice proprietà: è uno stile di vita.

**Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## **Dettagli dei servizi**

- + 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. ....

**Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## **Tutto sulla posizione**

### **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.

**Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 25123035 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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