



# EXPOSÉ

NEUBAU STADTHAUS IN GIFHORN  
MIT EXKLUSIVEN WOHNUNGEN

Errichtet auf einem ca. 1.596 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht in Kürze inmitten von Gifhorn ein ansprechendes Stadthaus mit 10 exklusiven Wohnungen. Durch die moderne und stilvolle Architektur wird Ihr neues Zuhause zum Blickfang der Umgebung und lässt kaum Wünsche offen.

Die hellen und geräumigen Wohnungen sind im Erd- und Obergeschoss in 4 Wohnungen sowie im Dachgeschoss in zwei Penthäuser aufgeteilt.

Die Wohnungen überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung, einen gut durchdachten Grundriss und großzügige Terrassen- und Balkonflächen, die zum Teil überdacht sind. Jede Wohneinheit verfügt über einen separaten Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die 3-Zimmer Wohnungen sind mit einem zusätzlichen Gäste-WC ausgestattet und die 2,5-Zimmer Wohnungen erhalten Schlafzimmer mit praktischem Ankleidebereich.

Bequem erreichen Sie jede Wohneinheit über den Fahrstuhl, der ebenfalls bis in das Untergeschoss und somit zum Parkdeck führt. Auf dieser Etage finden Sie zudem auch die zugehörigen Kellerräume der Wohnungen sowie die Parkplätze, die zusätzlich erworben werden können und Stellplatz für Fahrräder und Kinderwagen. Ausgestattet ist das Objekt mit einer Videogegensprechanlage und im Bereich der Balkon- und Terrassenfenster mit hochwertigen Raffstores mit Funkmotoren sowie an den übrigen Fenstern mit elektrischen Rollläden.

Beheizt wird das Haus mit einer Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung. Weitere Parkplätze stehen im Außenbereich zur Verfügung.



## LAGE IN GIFHORN

Eingebettet in ein gewachsenes Umfeld, entsteht inmitten von Gifhorn in der Bergstraße Ecke Professor-Kalmbacher-Straße ein exklusives Stadthaus mit 10 Wohneinheiten.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine gut aufgestellte ärztliche Versorgung sowie Apotheken sind im nahen Umfeld vorhanden. Die Gifhorer Innenstadt mit verschiedenen Restaurants und Feinkostläden ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen und lädt an schönen Tagen zum gemütlichen Bummeln und auf ein leckeres Eis ein.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 40 Minuten in die Innenstadt von Braunschweig und auch Wolfsburg ist in etwa 30 Minuten bequem mit dem Auto zu erreichen.

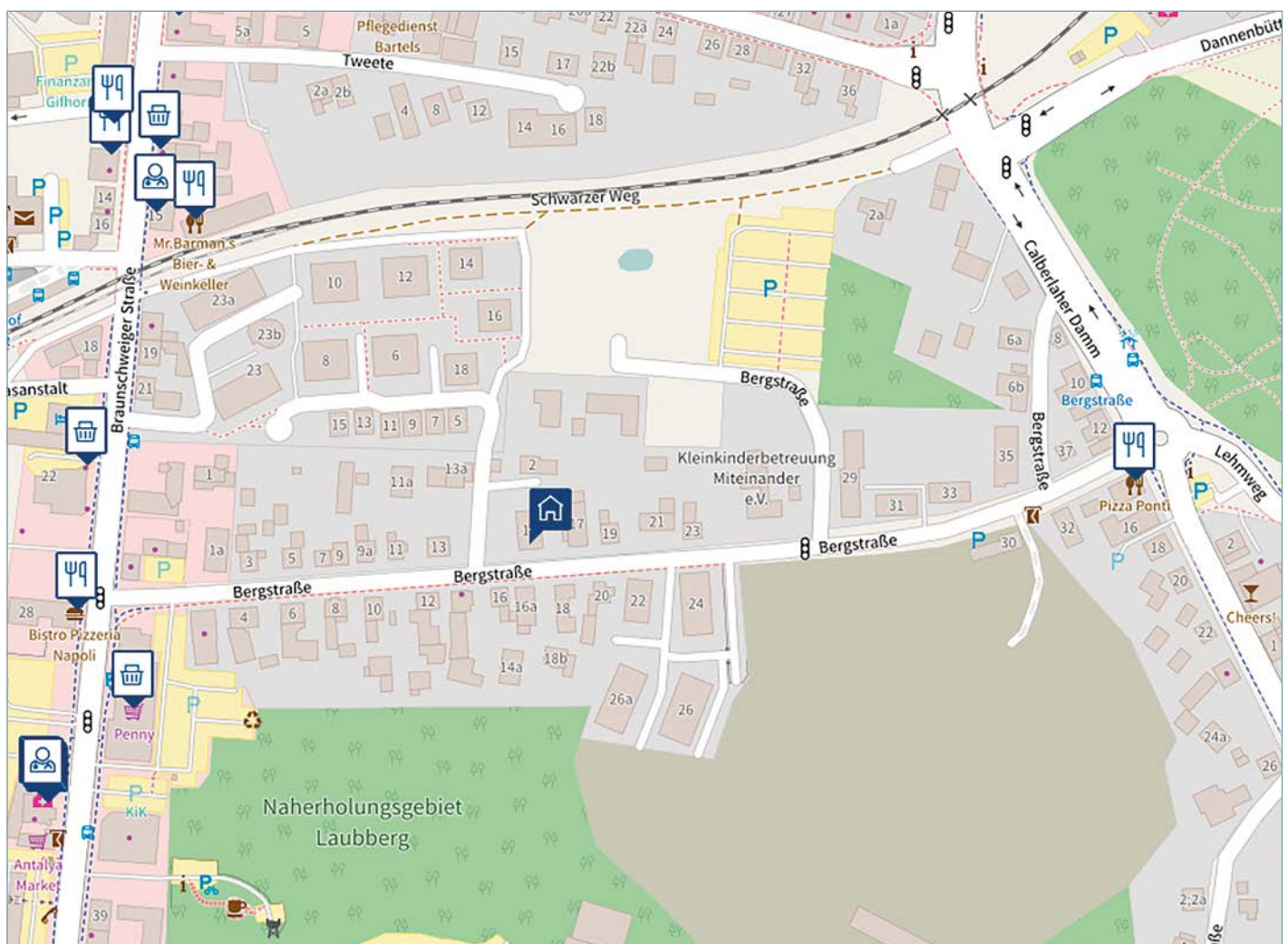
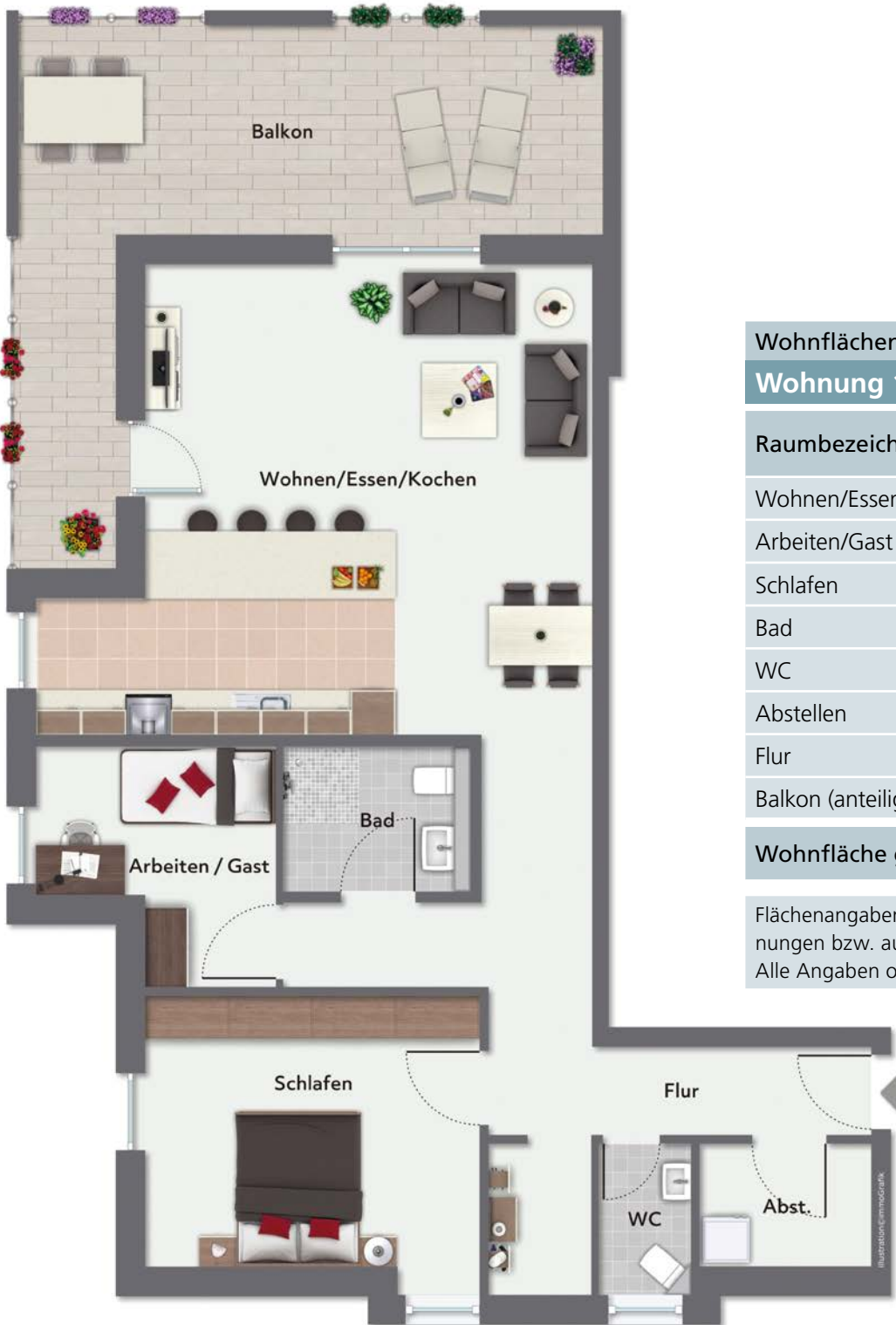


Bild aus Kartenansicht



Wohnflächentabelle	
Wohnung 1, Erdgeschoss links	
Raumbezeichnung	Wohn-/Nutzfläche lt. Aufstellung Plan
Wohnen/Essen/Kochen	39,58 m <sup>2</sup>
Arbeiten/Gast	10,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,92 m <sup>2</sup>
Bad	7,48 m <sup>2</sup>
WC	2,50 m <sup>2</sup>
Abstellen	3,74 m <sup>2</sup>
Flur	11,44 m <sup>2</sup>
Balkon (anteilig 50 %)	14,14 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>107,90 m<sup>2</sup></b>

Flächenangaben sind den Bestandsplänen / Berechnungen bzw. auf Basis dieser entnommen. Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer vorbehalten!

Hinweis: Der Grundriss dient lediglich der Übersicht und ist nicht maßstabsgetreu.





**Wohnflächentabelle**

**Wohnung 3, EG Mitte rechts**

Raumbezeichnung	Wohn-/Nutzfläche lt. Aufstellung Plan
Wohnen/Essen/Kochen	23,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,91 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,83 m <sup>2</sup>
Bad	6,78 m <sup>2</sup>
Abstellen	4,45 m <sup>2</sup>
Flur	5,88 m <sup>2</sup>
Balkon (anteilig 50 %)	14,29 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>74,68 m<sup>2</sup></b>

Flächenangaben sind den Bestandsplänen / Berechnungen bzw. auf Basis dieser entnommen.  
Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer vorbehalten!

Hinweis: Der Grundriss dient lediglich der Übersicht und ist nicht maßstabsgetreu.

## Wohnflächentabelle

## Wohnung 4, Erdgeschoss rechts

Raumbezeichnung	Wohn-/Nutzfläche lt. Aufstellung Plan
Wohnen/Essen/Kochen	37,15 m <sup>2</sup>
Kind	14,26 m <sup>2</sup>
Eltern	14,81 m <sup>2</sup>
Bad	8,31 m <sup>2</sup>
WC	2,19 m <sup>2</sup>
Abstellen	3,07 m <sup>2</sup>
Flur	13,25 m <sup>2</sup>
Balkon (anteilig 50 %)	28,76 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>121,80 m<sup>2</sup></b>

Flächenangaben sind den Bestandsplänen/Berechnungen bzw. auf Basis dieser entnommen.  
Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer vorbehalten!



Hinweis: Der Grundriss dient lediglich der Übersicht und ist nicht maßstabsgetreu.



**Wohnflächentabelle**

**Wohnung 5, Obergeschoss links**

Raumbezeichnung	Wohn-/Nutzfläche lt. Aufstellung Plan
Wohnen/Essen/Kochen	37,15 m <sup>2</sup>
Kind	14,26 m <sup>2</sup>
Eltern	14,81 m <sup>2</sup>
Bad	8,31 m <sup>2</sup>
WC	2,19 m <sup>2</sup>
Abstellen	3,07 m <sup>2</sup>
Flur	13,25 m <sup>2</sup>
Balkon (anteilig 50 %)	14,14 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>107,18 m<sup>2</sup></b>

Flächenangaben sind den Bestandsplänen/Berechnungen bzw. auf Basis dieser entnommen. Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer vorbehalten!

Hinweis: Der Grundriss dient lediglich der Übersicht und ist nicht maßstabsgetreu.



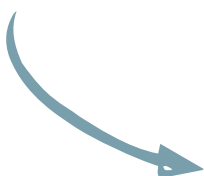


## HIGHLIGHTS

- > Personenaufzug
- > KfW 44 Plus Standard
- > Großzügige Balkonflächen
- > Balkone in Südwestausrichtung
- > Fußbodenheizung
- > Raffstores und elektrische Rollläden
- > Hochwertige Sanitärausstattung
- > Parkdeck
- > PKW-Stellplätze
- > Luftwärmepumpe

»NUR DIE WIRKLICH RICHTIGE IMMOBILIE  
MACHT SIE ZU EINEM  
GLÜCKLICHEN EIGENTÜMER.«

ICH BERATE  
SIE GERNE!



LENA ZIMMERMANN

05371 868-2745

## NOTIZEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## WIR NEHMEN IHRE IMMOBILIE PERSÖNLICH

**Morgen kann kommen: Wir unterstützen Sie dabei,  
Ihre Ziele und Wünsche zu erreichen.**

Das gilt auch für die passende Finanzierungs-Lösung und Absicherung Ihrer Immobilie. Alles, was Sie dafür brauchen, bekommen Sie bei Ihrer Volksbank BraWo Immobilien GmbH aus einer Hand. Mit Sicherheit eine gute Entscheidung.

Sprechen Sie uns an!

# GEMEINSAM ZUHAUSE ANKOMMEN.

### UNSERE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Objektdaten beruhen auf Auskünften des Verkäufers. Die Volksbank BraWo Immobilien GmbH übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Kommt durch unsere Vermittlung ein notarieller Kaufvertrag/Werkvertrag/Erbbaurechtsvertrag zustande, so ist die oben genannte Courtage an uns zu zahlen. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Die Weitergabe verpflichtet zur Zahlung der Courtage, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die Kontaktaufnahme zwischen Käufer und Verkäufer ist grundsätzlich über uns einzuleiten. Bei Direktverhandlung ist auf uns Bezug zu nehmen und uns über das Ergebnis Nachricht zu geben. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit uns und dem Verkäufer vorgenommen werden.