



EXPOSÉ

Immobilien Schöne
einfach schöner Wohnen...

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Stadtnähe



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 38518 Gifhorn

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 88 m²

Kaltmiete pro m²: 8,86 €

Nebenkosten (ca.): 100,- €

Warmmiete (ca.): 880,- €

Terrasse: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaltmiete
€ 780,-**

Immobilien Schöne GmbH

Heßlinger Straße 21 ° 38440 Wolfsburg ° Tel.: 05361-601620

Fax: 05361-6016229 ° wob@immo-schoene.de ° www.immo-schoene.de

> Erdgeschosswohnung

> Gifhorn

> 3 Zimmer

> 88 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 39-olJLv



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	38518 Gifhorn
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	88 m ²
Kaltmiete	780,- €
Kaltmiete pro m ²	8,86 €
Nebenkosten (ca.)	100,- €
Warmmiete (ca.)	880,- €
Kaution	2.340,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	220,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen 2-Familienhaus und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung sowie ihre angenehme Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fenster sorgen für helle, freundliche Räume.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in das Schlafzimmer, das direkten Zugang zur kleinen Terrasse bietet. Hier genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne und können entspannte Stunden im Freien verbringen. Das Tageslichtbad ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Dusche sowie ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein weiteres Zimmer bietet sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer an und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zum Angebot gehört außerdem ein Stellplatz auf dem Grundstück.

Lagebeschreibung:

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage in Gifhorn. Das 2-Familienhaus liegt in einem harmonischen Wohngebiet, das überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Durch die Lage am Rand des Stadtzentrums profitieren die Bewohner

von einer angenehmen Kombination aus entspannter Wohnatmosphäre und guter Erreichbarkeit städtischer Angebote.

Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Penny oder Aldi sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Auto bequem erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 10 Gehminuten entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nahegelegene Fußgängerzone am Steinweg lädt mit ihrer kleinen Einkaufsmeile, diversen Boutiquen und gemütlichen Gastronomien zum Bummeln und Verweilen ein. Durch die schnelle Erreichbarkeit des Bundesstraßenkreuzes B188 und B4 besteht eine optimale Verkehrsanbindung in Richtung Wolfsburg, Braunschweig und Hannover.



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Gifhorn
- > 3 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 39-olJLv



Eingangsbereich



Küche



Küche



Flur

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Gifhorn
- > 3 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 39-olJLv



Badezimmer



Badezimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Gifhorn
- > 3 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 39-olJLv



Ansprechpartner:

Frau Julia Fait

Telefon:

E-Mail: wob@immo-schoene.de

Firmendaten:

Immobilien Schöne GmbH

Heßlinger Str. 21
38440 Wolfsburg

Tel.: +49 (0) 5361 / 601 620

E-Mail: Wob@Immo-Schoene.de

Internet: www.Immo-Schoene.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Andreas, Lüdtke

Registergericht: Amtsgericht Braunschweig

Registergericht: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
 Registernummer: HRB 203427

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE28 1653403

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der Stadt Wolfsburg, Porsche Str.6, 38440 Wolfsburg.

<https://www.wolfsburg.de/custom-pages/impressum>

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt
Wolfsburg, Porsche Str.6, 38440 Wolfsburg

Ihre Notizen: