



EXPOSÉ

NEUBAUPROJEKT IN GAMSEN –
ANKOMMEN IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN!

Volksbank BraWo
Immobilien GmbH



MODERNE DOPPELHAUSHÄLFEN IM ORTSKERN VON GAMSEN

In attraktiver Lage von Gifhorn entstehen in der Ummerschen Heerstraße vier moderne und hochwertige Doppelhaushälften. Große Fensterflächen, die für lichtdurchflutete Wohnräume sorgen, schenken der Fassade eine ganz besondere Optik und durch die ansprechende Architektur wird das Ensemble zum Blickfang der Umgebung.

Für die Gestaltung des Wohnbereiches stehen Ihnen zwei mögliche Varianten zur Auswahl. Sie können sich zwischen einer offen gestalteten oder geschlossenen und vom Wohnbereich abgegrenzten Küche entscheiden. Ein separates Gäste-WC und ein Abstellraum sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Zutritt auf die Terrasse haben Sie vom Wohn- und Esszimmer.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei helle Schlaf- und Kinderzimmer und ein zusätzlicher Abstellraum. Das Badezimmer wird zu Ihrem privaten Wohlfühlort der Erholung und Entspannung und ist ausgestattet mit einer bodengleichen Dusche sowie einer Badewanne.

Im Dachgeschoss können nach Bedarf weitere wohnlich ausgebaute Flächen geschaffen werden. Das Objekt wird mit einer Fußbodenheizung in Form einer Luftwärmepumpe beheizt.

Ein Carport mit praktischem Abstellraum befindet sich direkt am Haus. Die Einfahrt, der Weg zum Hauseingang sowie die Terrasse werden gepflastert.



LAGE IN GAMSEN



Das Objekt befindet sich in dem beliebten Gifhorner Stadtteil Gamsen, eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet nahe der Natur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine gut aufgestellte ärztliche Versorgung, eine Grundschule sowie ein vielfältiges Freizeitangebot sind im Ort vorhanden.

Mit dem Auto gelangen sie in kürzester Zeit in die Gifhorner Innenstadt. Im halben Stundentakt steht Ihnen eine Busverbindung zur Verfügung, mit der Sie in knapp 18 Minuten in die Stadtmitte gelangen können.

Die Anbindungen an die B4 und B188, die Sie zeitnah nach Braunschweig, Lüneburg oder Wolfsburg bringen, sind ebenfalls auf kurzen Wegen zu erreichen.



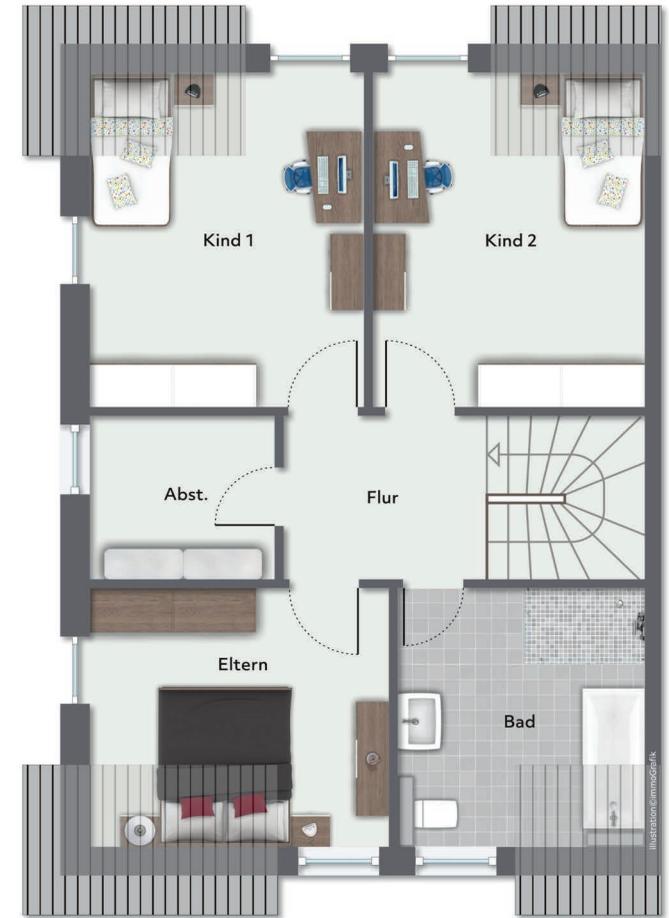
Exposéplan, nicht maßstäblich

ERDGESCHOSS

Flur/Treppe	10,58 m ²
HWR	6,26 m ²
Dusche / WC	1,71 m ²
Küche	10,19 m ²
Wohnen / Essen	37,27 m ²
GESAMT ERDGESCHOSS	66,01 m²

DACHGESCHOSS

Flur	5,26 m ²
Abstellraum	4,95 m ²
Kind 1	13,99 m ²
Kind 2	13,99 m ²
Eltern	11,35 m ²
Bad	9,66 m ²
GESAMT DACHGESCHOSS	59,20 m²
abzüglich 3 % Putz	3,76 m ²
Summe Wohnfläche	121,45 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

WOHNEBENE
ERDGESCHOSS

WOHNEBENE
DACHGESCHOSS

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



Exposéplan, nicht maßstäblich

WOHNEBENE
ERDGESCHOSS

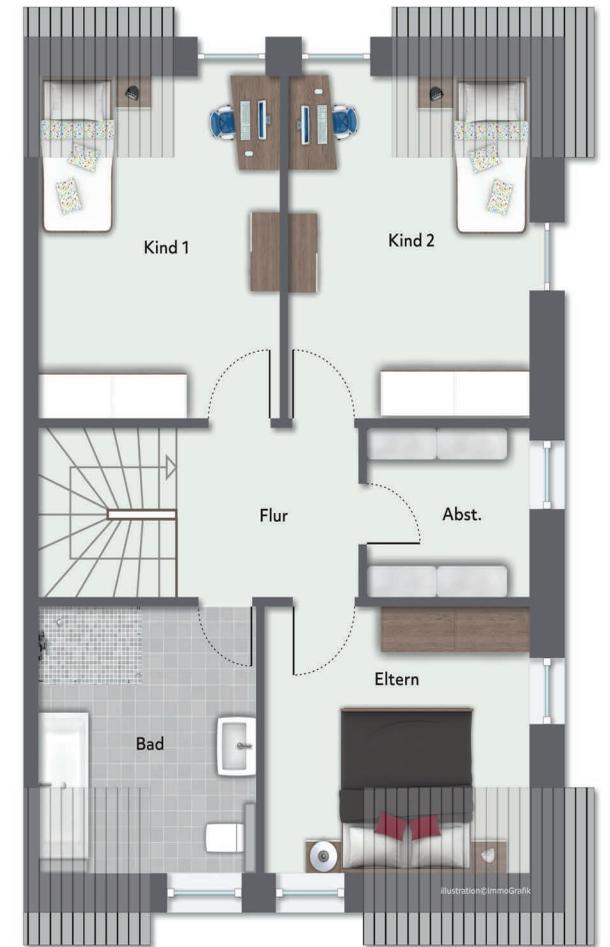
ERDGESCHOSS

Flur / Treppe	10,58 m ²
HWR	6,26 m ²
Dusche / WC	1,71 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	47,81 m ²
GESAMT ERDGESCHOSS	66,36 m²

DACHGESCHOSS

Flur	5,26 m ²
Abstellraum	4,95 m ²
Kind 1	13,99 m ²
Kind 2	13,99 m ²
Eltern	11,35 m ²
Bad	9,66 m ²
GESAMT OBERGESCHOSS	59,20 m²
abzüglich 3 % Putz	3,76 m ²
Summe Wohnfläche	121,79 m²

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



Exposéplan, nicht maßstäblich

WOHNEBENE
DACHGESCHOSS

AUSSTATTUNG / HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

-  Fußbodenheizung
-  Luftwärmepumpe
-  Carport mit Abstellraum
-  ca. 28 m² große Terrasse
-  Ausbaureserve im Dachgeschoss
-  Hochwertige Sanitärausstattung
-  Bodentiefe Fensterelemente
-  Elektrische Rollläden

Die ausführliche Bau- und Leistungsbeschreibung stellt Ihnen unsere Immobilienberaterin gern zur Verfügung.

WIR NEHMEN IHRE IMMOBILIE PERSÖNLICH

Was auch immer Sie antreibt: 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.



LENA ZIMMERMANN

05371 868-2745

lena.zimmermann@vbbrawo.de

ICH BERATE SIE GERN

BESUCHEN SIE UNS ONLINE

www.brawo-immo.de