

Calberlah / Allenbüttel

Erstbezug nach Neubau mit dem besonderen Wohlfühlfaktor

Objektnummer: 25123030



MIETPREIS: 1.740 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 150 m²

Objektnummer: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	25123030
Wohnfläche	ca. 166 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Garage, 50 EUR (Miete)

Mietpreis	1.740 EUR
Nebenkosten	240 EUR
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	23.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.05.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

Die Immobilie



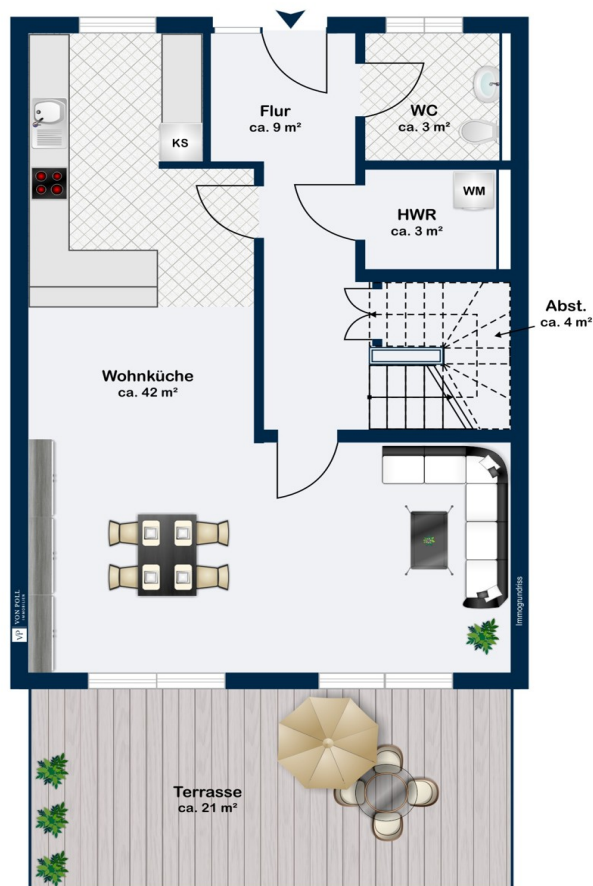
Objektnummer: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

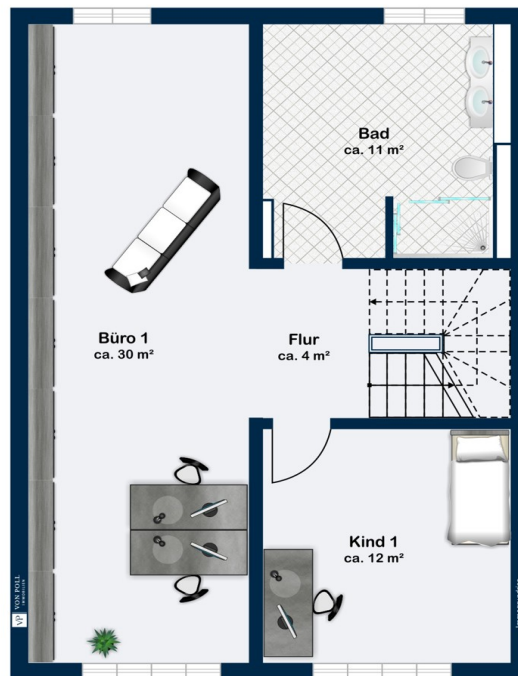
Die Immobilie

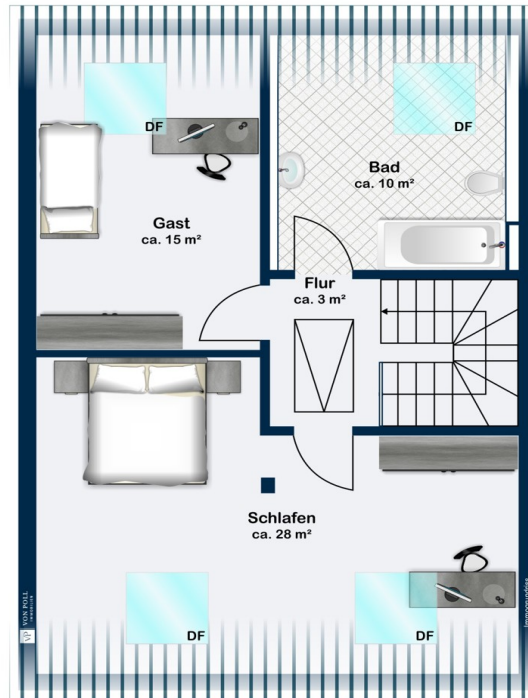


Objektnummer: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses außergewöhnliche Reihenhhaus, das für Sie im Erstbezug zur Verfügung steht, befindet sich derzeit in der Bau-Endphase; der Bezug wird ab Juli möglich sein. Das mit Liebe und Sorgfalt geplante und wohldurchdachte Haus bietet auf innovative Weise maximalen Wohnkomfort, Effizienz und ein besonders behagliches Wohngefühl. Durch die außergewöhnliche Bauweise im Gutshofstil, die sich harmonisch in die malerische Umgebung einschmiegt und hochwertige Verarbeitung überzeugt die Immobilie jeden, der Wert auf den besonderen Wohlfühlfaktor legt. Die Reihenhäuser werden durch eine Luftwärmepumpe erwärmt und sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, was für besonders angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt. Im Inneren erwartet Sie ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich, der das Herzstück der Wohneinheit darstellt. Für Sicherheit und Kommunikation sorgt eine Video-Gegensprechanlage. Darüber hinaus ist das Haus mit einem Glasfaser-Internetanschluss ausgestattet, der Netzwerkanschlüsse (CAT 7) in allen Wohnräumen beinhaltet, was für schnelle und stabile Internetverbindungen sorgt. Über den Wohnbereich gelangen Sie auf Ihre herrliche Terrasse und in Ihren privaten Garten. Hier können Sie besinnliche Stunden im Freien genießen oder einfach mal die Seele baumeln lassen. Zur Immobilie gehört weiterhin ein zusätzlicher Abstellraum für jede Wohneinheit. Ein großzügiger, 290 cm breiter Garagenstellplatz kann für 50€/Monat separat dazugemietet werden. Auch die Elektromobilität wurde berücksichtigt: Für jeden Garagenstellplatz ist ein Anschluss für eine Ladestation/Wallbox vorhanden. Zusätzliche Pkw-Stellplätze auf dem ca. 10.000m² großen Grundstück und ein allgemeiner Fahrradabstellraum runden das Angebot ab. Diese Immobilie bietet modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau und verbindet Funktionalität mit einer ansprechenden und harmonischen Architektur. Dieses Haus ist ideal für Sie... ... wenn Sie Wert auf Qualität und ein Haus mit besonderem Wohnfühlfaktor legen. ... wenn Sie die Lebensqualität einer dörflichen Umgebung und dennoch eine zentrale Lage wünschen. ... wenn Sie für sich und Ihre Lieben einen besonderen Platz zum Wohlfühlen suchen.

Objektnummer: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

Ausstattung und Details

- + Massivbauweise mit Porotonsteinen für angenehmes Wohn- und Raumklima
- + Hochwertige Putzfassade
- + Energieeffizienzklasse A+, EH55-Standard
- + Luftwärmepumpe/Fußbodenheizung
- + Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- + Hochwertige Feinsteinfliesen und Eichenparkett
- + Große Süd-Terrassen mit separaten Mietergärten (je ca. 100 qm) oder Balkone
- + Dreifachverglaste, z.T. bodentiefe Premium-Fenster in Holzoptik
- + Stilvolle Holz-Kassetten-Eingangstüren
- + Elegante ROMA-Raffstoren mit elektrischer Bedienung
- + Große VELUX-Dachflächenfenster mit solargesteuerten Sonnenschutz-Außenrolläden
- + Stufenloser ebenerdiger Wohnungszugang, teilweise barrierefrei
- + Innovative KNX-/Smart-Home-Technologie für komfortables, modernes Wohnen
- + Video-Gegensprechanlage
- + Glasfaser-Internetanschluss mit Netzwerkanschlüssen (CAT 7) in allen Wohnräumen
- + Großzügiger, 290 cm breiter Garagenstellplatz und Abstellraum für jede Wohnung
- + Zusätzlicher Abstellraum im begehbaren Spitzboden in drei Wohnungen
- + Anschluss für Ladestation/Wallbox pro Garagenstellplatz
- + Zusätzliche Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück
- + Großes, abgeschlossenes Grundstück mit fast 10.000 qm
- + Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- ... u.v.m. ...

Objektnummer: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

Alles zum Standort

Allenbüttel ist ein Ortsteil der Gemeinde Calberlah und liegt im Landkreis Gifhorn. Der Ort liegt zentral im Städtedreieck Gifhorn, Wolfsburg und Braunschweig. Entfernungen: Wolfsburg 13km Gifhorn 13 km Braunschweig 22km Alle Belange und Stationen des täglichen Lebens, wie Einkaufen, Kindergarten, Schule, Apotheke, Bank, Bäcker, lassen sich leicht im nur 4km nahen Calberlah decken.

Objektnummer: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 23.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com