

Calberlah / Allenbüttel

# Erstbezug nach Neubau mit dem besonderen Wohlfühlfaktor

Objektnummer: 25123030



MIETPREIS: 1.740 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 150 m<sup>2</sup>

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       | 5                          |
| Schlafzimmer | 4                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 2023                       |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 50 EUR (Miete) |

|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Mietpreis             | 1.740 EUR                      |
| Nebenkosten           | 240 EUR                        |
| Haustyp               | Reihenhaus                     |
| 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

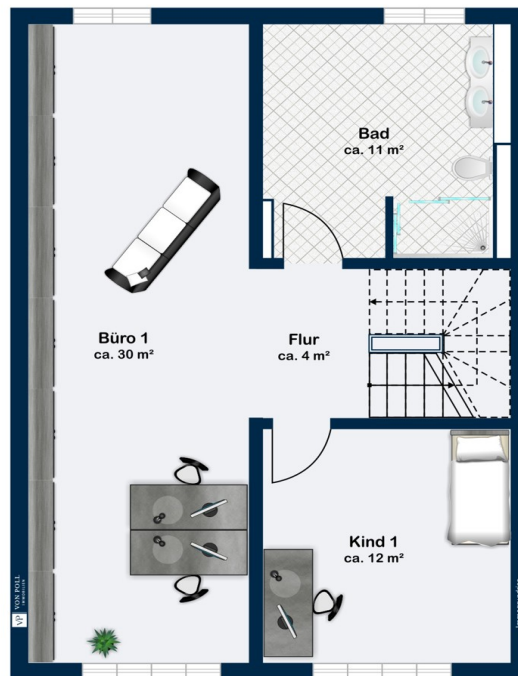
## Die Immobilie

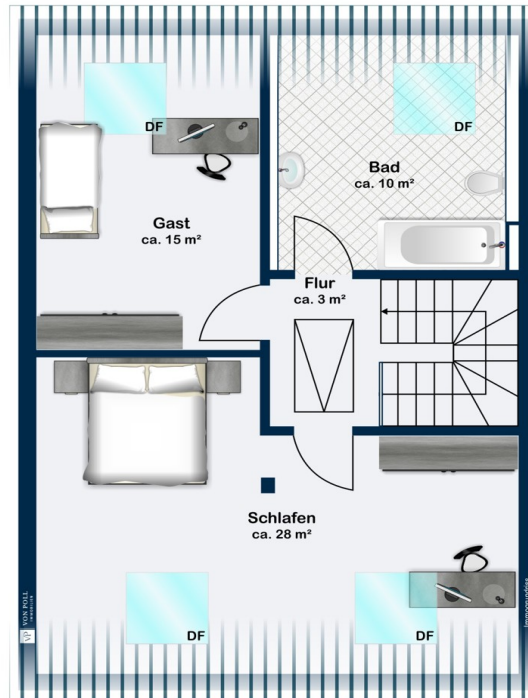


Objektnummer: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

## 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. 10.000m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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