

Calberlah / Allenbüttel

Erstbezug nach Neubau mit dem besonderen Wohlfühlfaktor

Property ID: 25123025



RENT PRICE: 977 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m² • ROOMS: 2



- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner



At a glance

Property ID	25123025
Living Space	ca. 85 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2023
Type of parking	1 x Garage, 50 EUR (Rent)

Rent price	977 EUR
Additional costs	127 EUR
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use



Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	06.05.2032
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	23.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2022



The property







The property







The property





Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses außergewöhnliche Reihenhaus, 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.



Details of amenities

- + 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. ...



All about the location

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.



Other information

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 It. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg
Tel.: +49 5361 - 89 12 284
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com