

Calberlah / Allenbüttel

# Erstbezug nach Neubau mit dem besonderen Wohlfühlfaktor

CODE DU BIEN: 25123030



PRIX DE LOYER: 1.740 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 166 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 150 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25123030                      |
| Surface habitable      | ca. 166 m²                    |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2023                          |
| Place de stationnement | 1 x Garage, 50 EUR (Location) |

|                           |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Prix de loyer             | 1.740 EUR                               |
| Coûts supplémentaires     | 240 EUR                                 |
| Type de bien              | Maison en bande                         |
| État de la propriété      | Première occupation                     |
| Technique de construction | massif                                  |
| Aménagement               | Terrasse, Jardin / utilisation partagée |

CODE DU BIEN: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 06.05.2032                              |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie                                | 23.90 kWh/m²a          |
| Classement énergétique                                | A+                     |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2022                   |

CODE DU BIEN: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

## La propriété



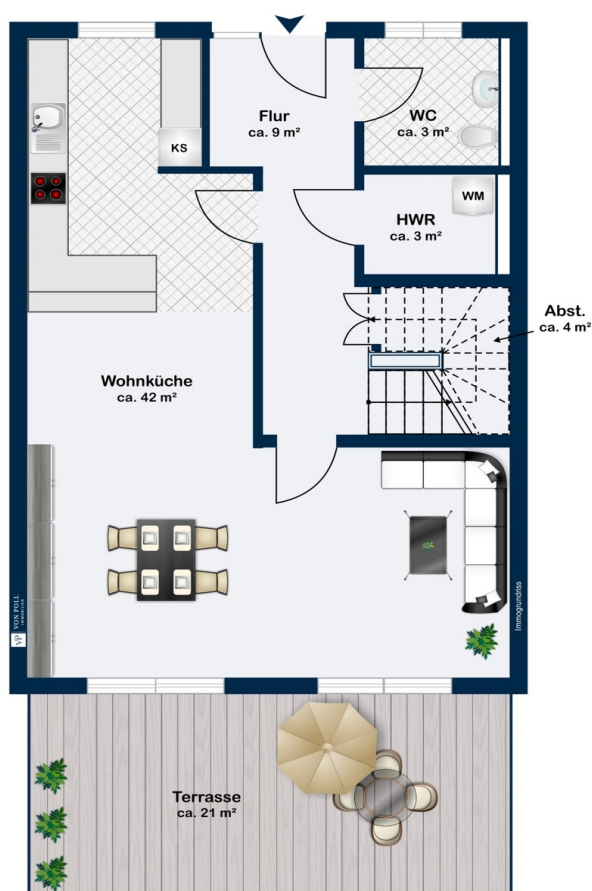
CODE DU BIEN: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

## La propriété

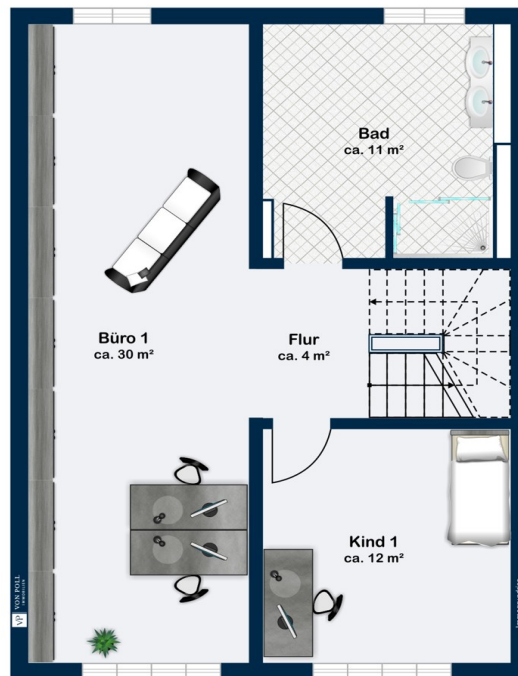


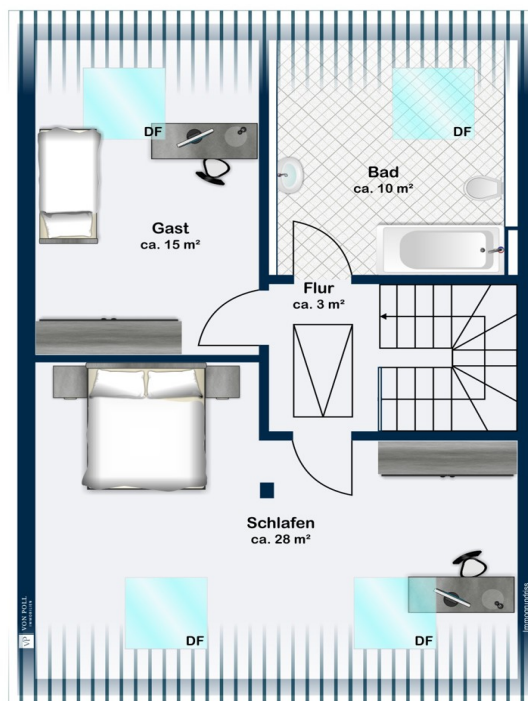
CODE DU BIEN: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

## Détails des commodités

- + 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. ...



CODE DU BIEN: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

## Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 25123030 - 38547 Calberlah / Allenbüttel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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