

Braunschweig / Gliesmarode

# Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Lage

*Property ID: 25035018*



**PURCHASE PRICE: 970.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 254 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 588 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

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

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25035018   |
| Living Space         | ca. 254 m² |
| Rooms                | 6          |
| Bathrooms            | 2          |
| Year of construction | 2006       |
| Type of parking      | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 970.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Gas                |
| Energy certificate valid until | 09.06.2035         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 71.30 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | B                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2007                           |



Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## The property





Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## The property





Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## The property



Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## The property





Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## The property



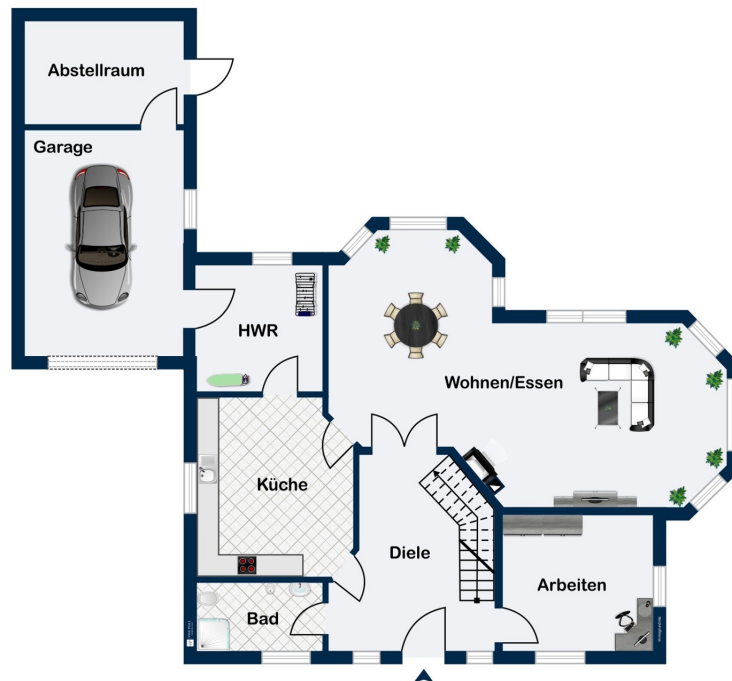
Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## The property



Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## 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.

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## A first impression

Zum Verkauf steht ein besonderes Einfamilienhaus, das 2007 auf einem ca. 588 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 254 m<sup>2</sup> und einer hochwertigen Ausstattung bietet diese Immobilie viel Raum und Komfort für die ganze Familie.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der Sie weiter in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Dieser besticht durch seine freundliche Atmosphäre und die großzügige Raumaufteilung, die zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein Kamin für eine angenehme Wohnatmosphäre auch an kalten Wintertagen.

Die Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Hobbyköche. Hochwertige Materialien und Geräte sind Teil der gehobenen Ausstattung, die das Kochen zu einem Vergnügen machen. Ein praktischer Vorratsraum, der direkt an die Küche angrenzt, bietet zusätzliche Staumöglichkeiten und eine direkte Verbindung in die Garage.

Insgesamt verfügt das Haus über sechs Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Die Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Das Hauptschlafzimmer verfügt zudem über eine Ankleide, die bei Bedarf auch mit einfachen Mitteln zu einem Zimmer umgebaut werden kann.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebaut Spitzboden. Momentan befindet sich hier ein großer Raum, der über die einladende Massivholztreppe, die vom Erdgeschoss bis hierherführt, zu erreichen ist.

Der Außenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein und bietet genug Platz für individuelle Gartenideen. Eine mit Glas überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und eignet sich ideal für gesellige Abende oder ein gemütliches Frühstück am Morgen.

Eine geräumige Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus und in einen angrenzenden Abstellraum rundet dieses interessante Angebot ab.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als optimale Wohnlösung für alle, die

Wert auf gehobenen Wohnkomfort und eine durchdachte und großzügige Raumgestaltung legen.



Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Details of amenities

- Garage mit Abstellraum
- überdachte Terrasse
- Balkon
- Einbauküche
- Kamin
- elektrische Rollläden
- ausgebauter Spitzboden
- zwei Bäder
- u.v.m.

**Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## All about the location

Gliesmarode ist ein Stadtteil im Osten von Braunschweig und gehört aufgrund seiner stadtnahen Lage zu den gefragten Wohnlagen.

Durch das nahegelegene Naturschutzgebiet "Riddagshäuser Teiche" bietet Gliesmarode einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Eine sehr gute Infrastruktur ist durch diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, einen großen Supermarkt, eine Bäckerei, die fußläufig zu erreichen ist, verschiedene Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten gegeben.

Die Braunschweiger Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder auch mit der Straßenbahn in ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Gliesmarode verfügt weiterhin über eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel.

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig  
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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