

Braunschweig

Charmantes Einfamilienhaus auf parkähnlichem Grundstück mit altem Baumbestand

Número de propiedad: 25035030



PRECIO DE COMPRA: 750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 260 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.168 m²

Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

De un vistazo

Número de propiedad	25035030
Superficie habitable	ca. 260 m²
Habitaciones	7
Baños	2
Año de construcción	1950
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	750.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 150 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	24.09.2035
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	66.79 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1950

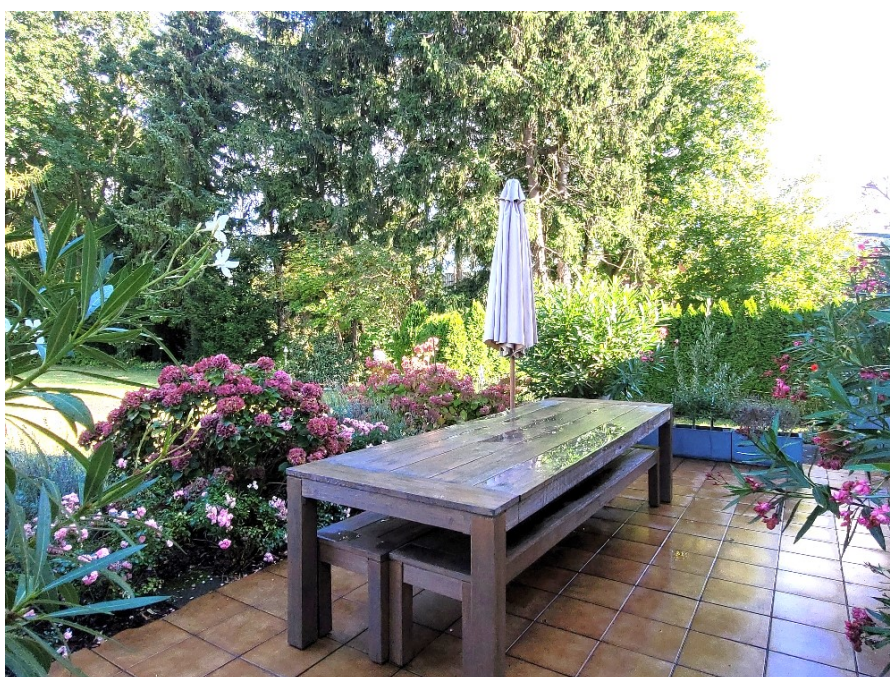
Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

La propiedad



Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

La propiedad



Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

La propiedad



Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

La propiedad



Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

La propiedad



Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

La propiedad



Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

La propiedad



Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

Una primera impresión

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 vereint zeitlose Architektur mit moderner Technik und gehobener Ausstattungsqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 260 m² und einer Grundstücksfläche von rund 2.170 m² bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnwünsche.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet eine besondere Lebensqualität, die auf die Bedürfnisse von Familien und allen, die Großzügigkeit schätzen, zugeschnitten ist. Neben dem hell und modern gestalteten Erdgeschoss und vier Schlafzimmern sowie einem Badezimmer im Obergeschoss verfügt die Immobilie über eine separate Wohnung mit einer Terrasse im Dachgeschoss.

Das Grundstück besticht durch seine Größe und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie Gartenideen verwirklichen, entspannte Stunden im Freien verbringen oder mit Kindern ausreichenden Spielraum genießen. Zudem bietet das Grundstück die Möglichkeit, einen Swimmingpool zu integrieren.

Die Immobilie wird mittels einer effizienten Wärmepumpe beheizt, die im Jahr 2024 installiert wurde. Sie sorgt für niedrige Energiekosten und einen zeitgemäßen Wohnkomfort. In Verbindung mit der hochwertigen Ausstattung genießen Sie nicht nur ein modernes Wohnklima, sondern auch nachhaltige Vorteile.

Viel Stauraum im Keller, zwei Garagen und eine geschlossene Einfahrt runden dieses interessante Angebot ab.

Da sich die besondere Lage der Immobilie erst bei einer Besichtigung vor Ort beurteilen lässt, vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Termin.

Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

Detalles de los servicios

- Garten mit altem Baumbestand
- Wärmepumpe Baujahr 2024
- Bad und Gäste-WC Baujahr 2022
- Rollläden, größtenteils elektrisch
- teilweise Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kaminofen
- Einbauküche
- Wintergarten
- Gartenhaus
- zwei Garagen
- separate Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoss
- u.v.m.

Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

Todo sobre la ubicación

Der beliebte Stadtteil Ölper liegt im Norden Braunschweigs und ist ca. 3 Kilometer vom Zentrum entfernt.

Durch die vielen, gut erhaltenen Fachwerkhäuser und die örtlichen Hofläden verspürt man hier einen ganz besonderen Charme. Auch der Ölpersee ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zu langen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Eine sehr gute Anbindung an die Stadtautobahnen 391 und 392 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gegeben.

Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 66.79 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

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.

Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kathrin Strootmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com