

Braunschweig / Querumer Forst

# Energetisch saniertes Anwesen in einmaliger Waldrandlage

????????? ??????????: 25035021



???? ??????: 1.790.000 EUR • ??????????: ca. 378 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 1.180 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

?? ??? ??????

|                     |                         |                      |                                                                                       |
|---------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25035021                | ????? ???????        | 1.790.000 EUR                                                                         |
| ????????????        | ca. 378 m²              | ??????               | ????????????                                                                          |
| ?????? ???????      | ???????????????? ?????? | ????????????????     | ????????????????                                                                      |
| ?????????           | 9                       | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????           | 2                       |                      |                                                                                       |
| ????? ????????????? | 1961                    |                      |                                                                                       |
| ????? ????????????? | 1 x ??????              | ?????????            | ????????                                                                              |
|                     |                         | ????????????         |                                                                                       |
|                     |                         | ???????????????????? | ca. 114 m²                                                                            |
|                     |                         | ??????               |                                                                                       |
|                     |                         | ???????              | ?????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>?????????                     |

???????? ??????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## ????????????? ???????????

|                                                   |                                           |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????               | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ??????   | ??????? ??????<br>??????????                                                 | 27.71 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 26.06.2035                                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | A+            |
| ????? ???????????                                 | ????????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1961          |

??????? ?????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

?? ????????



???????? ?????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

?? ?????????



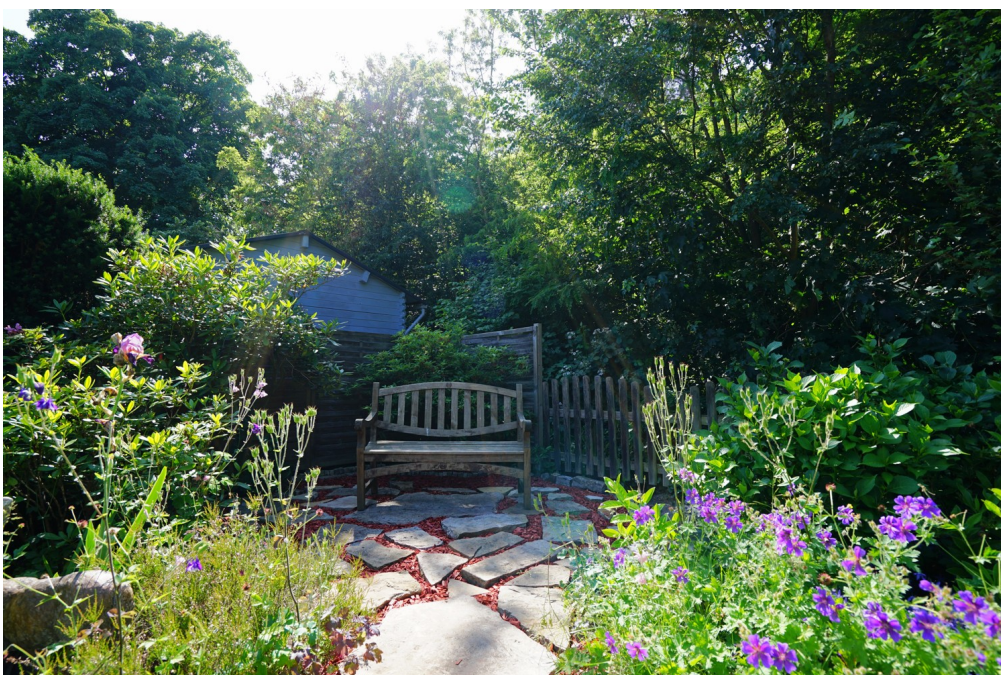
??????? ?????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

?? ????????



???????? ?????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

?? ????????



??????? ?????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

?? ????????



??????? ?????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

?? ????????



??????? ?????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

?? ????????



???????? ??????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

?? ?????????



??????? ???????? : 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

?? ????????



???????? ?????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

?? ?????????



??????? ???????? : 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

?? ????????



??????? ?????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

?? ????????



??????? ?????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohn-/ Nutzfläche von insgesamt ca. 492 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.180 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde kontinuierlich bis in die Gegenwart modernisiert und bietet so heute höchsten Wohnkomfort und eine ganz besondere Lebensqualität. Sie ist ideal für Familien und Personen, die sich viel Platz für Arbeit und Freizeitgestaltung wünschen.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, ein Esszimmer mit angrenzender offener Küche sowie mehrere Schlaf- und Arbeitszimmer, die individuell gestaltet werden können, zwei Badezimmer und ein Gäste-WC. Die exklusive Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und ist so ein wunderbarer Ort zum Kochen und Genießen. Mehrere große Terrassen und Sitzplätze im Freien in verschiedenen Bereichen sowie ein Wintergarten bieten viel Raum für Erholung und gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und der Familie. Für Fitnessbegeisterte gibt es im Souterrain einen integrierten Fitnessraum mit einem Billardtisch und direktem Zugang in den Garten. Ein Partyraum wurde ebenfalls eingerichtet. Eine große Werkstatt mit einem separaten Sägeraum bietet Hobbyheimwerkern den idealen Platz für kreative Projekte.

Das gesamte Dach der Immobilie ist mit einer effizienten Photovoltaikanlage bestückt, während eine Solarthermieanlage die Warmwasserversorgung unterstützt. Die bereits installierte Wärmepumpe verfügt über eine Heiz- und Kühlfunktion und ist in das System der Fußbodenheizung integriert, um das ganze Jahr über ein angenehmes Wohnklima zu gewährleisten.

Besondere Aufmerksamkeit liegt auch auf der Sicherheit und Effizienz der Immobilie: Elektrische Rollläden sowie eine moderne Alarmanlage garantieren Schutz und Privatsphäre. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für ein stets angenehmes und gesundes Raumklima.

Die hochwertige Ausstattung, angefangen bei edlen Fliesen im Eingangsbereich, Dielenböden, die sich harmonisch in den gesamten Wohn- und Essbereich einfügen, die wunderschöne freitragende Treppe und vieles Mehr unterstreichen den exklusiven Charakter des Hauses.

Abschließend ist noch zu erwähnen, dass sich die Immobilie ruhig gelegen am Ende eines Stichweges befindet. Eine Garage mit einer Größe von 3 mal 10 Metern, ein

Abstellraum und ein Fahrradunterstand runden dieses einmalige Angebot ab.

??????? ???????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

??????????????? ??? ????????

- Photovoltaikanlage
- Wärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion
- Solarthermie
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Energieeffizienzklasse A+
- Alarmanlage
- Rollläden
- Dielenböden
- exklusive Einbauküche
- Fußbodenheizung
- beheizter Wintergarten
- Fitnessraum mit bodentiefen Fenstern
- Garage (3 x 10 Meter)
- Fahrradunterstand
- u.v.m.

??????? ?????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

??? ??? ??? ???????????

Querum ist ein Stadtteil im Nordosten Braunschweigs und gehört aufgrund zahlreicher Merkmale zu den begehrten Wohnlagen.

Viele Felder und Wiesen, der Querumer Forst, die Schunterauen und die Wabe sowie mehrere Seen bieten einen sehr hohen Naherholungswert und laden dazu ein, viel Zeit in der Natur zu verbringen - und das nur ca. 6 km von der Braunschweiger Innenstadt entfernt.

Darüber hinaus ist eine exzellente Infrastruktur vorhanden - diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf, mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen und Ärzte, eine Grundschule, eine integrierte Gesamtschule sowie ein vielfältiges Angebot an Speiselokalen und Freizeitaktivitäten machen Querum so lebenswert.

Die einerseits hervorragende Verkehrsanbindung an die Innenstadt - per Fahrrad, PKW oder verschiedener Buslinien, und andererseits an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg - Berlin - Hannover - Kassel sowie der überregional angebundene "Airport Braunschweig" komplettieren die Vorzüge, die dieser Stadtteil zu bieten hat.

??????? ?????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.71 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ?????????: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Kathrin Strootmann

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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