

Braunschweig / Stöckheim

# Stöckheim - Modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Número de propiedad: 25035015



PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 151 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 521 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

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

Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25035015                                       |
| Superficie habitable | ca. 151 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 4                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1960                                           |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 650.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 91 m²                                                                 |
| Características        | WC para invitados, Cocina empotrada                                       |

Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 27.04.2030          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 170.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1960                   |

Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

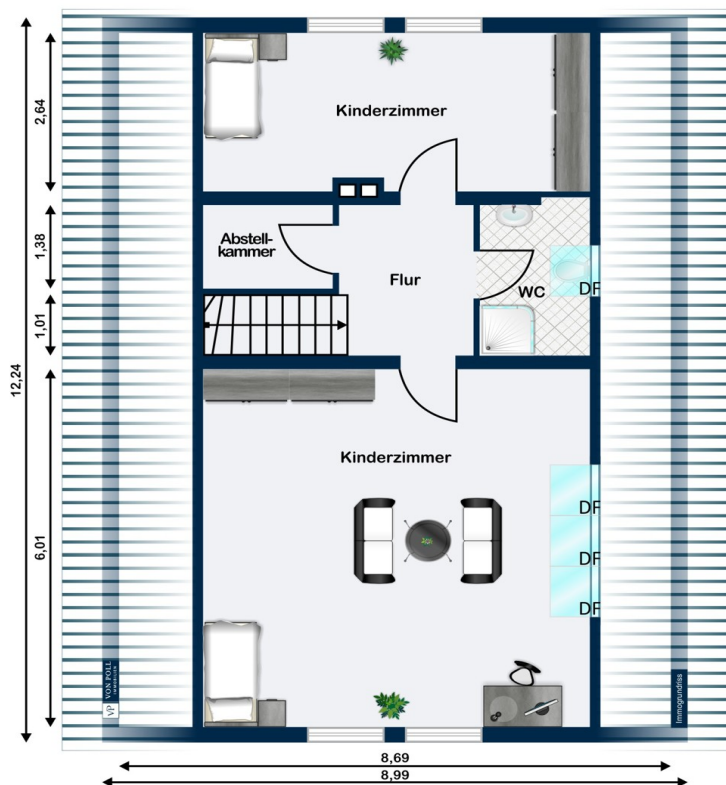
## La propiedad

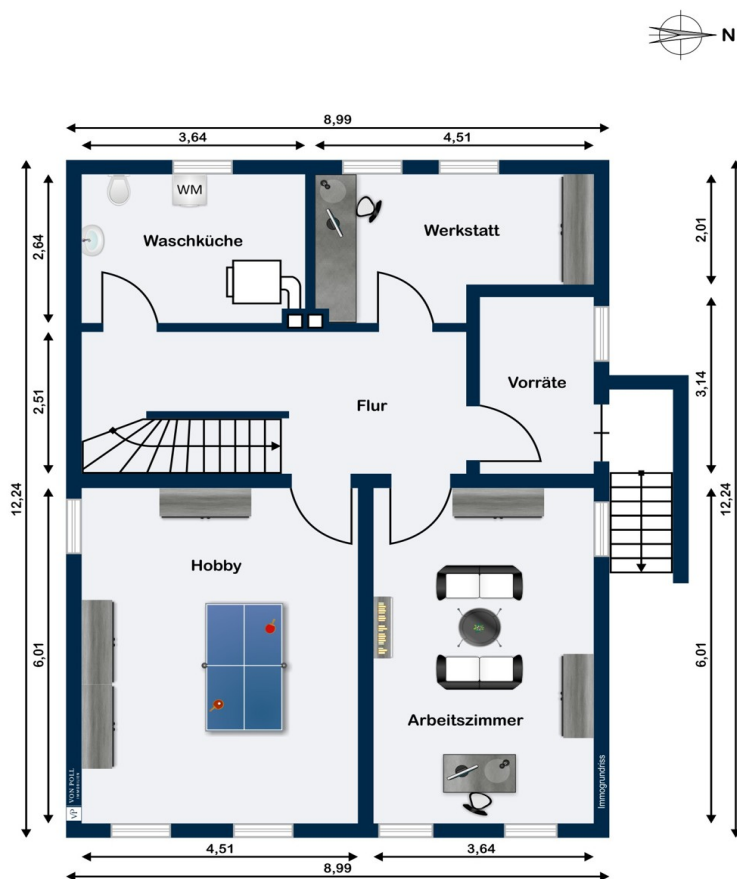


Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960, das in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 521 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer. Im Obergeschoss lässt sich ein großzügiges Zimmer, flexibel in zwei separate Zimmer unterteilen. Zwei moderne Badezimmer sowie zwei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Praktikabilität. Besonders hervorzuheben ist die neuwertige Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2023, die zusammen mit einem zusätzlichen Speicher zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt und langfristig Energiekosten senkt. Die Dacheindeckung wurde 2012 erneuert, und die Fassade erhielt 2021 eine umfassende Sanierung, was den modernen Charakter der Immobilie unterstreicht. Eine überdachte Terrasse lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Der sehr gepflegte und eingewachsene Garten in Südausrichtung, bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Rückzugsmöglichkeiten im Grünen – ein idealer Ort für Familien und Gartenliebhaber. Der beheizte Vollkeller des Hauses lässt durch viel Lichteinfall eine wohnliche Nutzung zu und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Zudem stehen eine eigene Garage sowie vier weitere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Detalles de los servicios

- PV-Anlage von 2023 inkl. Speicher von 2024
- Eine Garage sowie vier Stellplätze auf dem Grundstück
- Beheizter Vollkeller mit viel Lichteinfall
- Bewegungsmelder im Außenbereich
- Außenrollläden, teilweise elektrisch
- Zwei Badezimmer und zwei separate WCs
- Elektrische Markise
- Einbauküche vom Hersteller Nolte von 2010
- Parkett
- u.v.m.

Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Stöckheim liegt im beliebten Süden von Braunschweig und zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus gewachsener Einfamilienhausbebauung, modernen Wohnanlagen und großzügigen Grünflächen. Besonders Familien und Berufstätige schätzen die ruhige, naturnahe Atmosphäre bei gleichzeitig guter Anbindung an das Braunschweiger Stadtzentrum. Die Innenstadt ist in ca. 10–15 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der Straßenbahnlinie 1 erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahnen A39 und A36 ist schnell gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich direkt im Stadtteil oder in unmittelbarer Umgebung. Erholungssuchende finden in den nahegelegenen Okerauen, dem Südsee oder dem Naturschutzgebiet Rüniger Holz vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen. Die gute Infrastruktur, die ruhige Wohnlage und das familienfreundliche Umfeld machen Stöckheim zu einer besonders attraktiven Adresse im Süden Braunschweigs.

Número de propiedad: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2030. Endenergiebedarf beträgt 170.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Brunswick  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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