Braunschweig

Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Platz in familiärer Wohnlage

??????? ????????: 25035007

???? ??????: 780.000 EUR • ?????????: ca. 256 m^2 • ???????: 9 • ?????? ???: 1.148 m^2

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

?? ??? ?????

??????? ????????	25035007
?????????	ca. 256 m²
???????	9
????????? ??? ????????	8
????????	4
???? ??????????	1958

???? ??????	780.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

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

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.03.2028

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	67.92 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1970

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

?? ???????

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

?? ???????

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

?? ???????

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

?? ???????

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

?? ???????

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

?? ???????

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

?? ???????

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

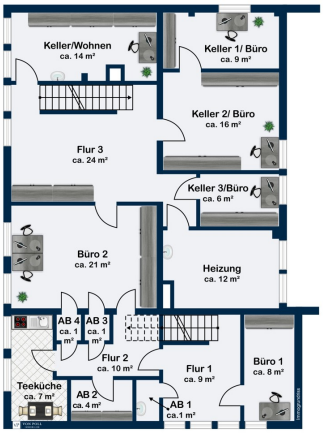
?? ???????

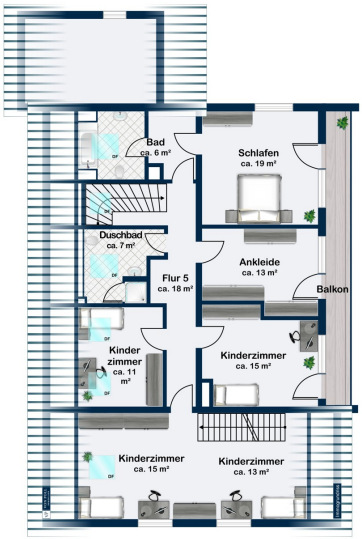
??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

?? ???????

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

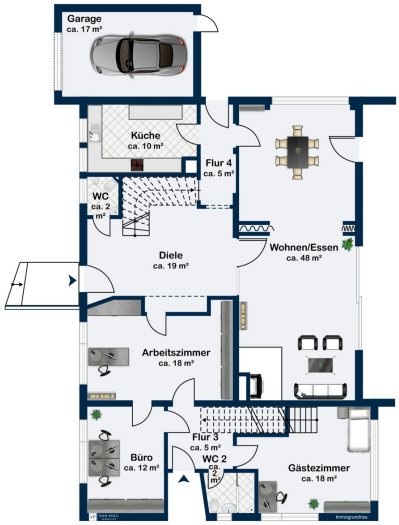
?? ???????





??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

?? ???????



??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

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

Dieses solide Einfamilienhaus wurde im Jahr 2012 im Innenbereich umfangreich saniert. Das Grundstück umfasst ca. 1148 m² und bietet viel Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien.

Hier lässt sich Wohnen und Arbeiten oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus sehr gut kombinieren aufgrund der großzügigen Gesamtfläche von ca. 256 m² im Erdgeschoss und Obergeschoss. Das hauseigene Balkonkraftwerk hat einen Batteriespeicher und eine Leistung von 1200 Watt.

Der Garten ist in Westen ausgerichtet und bietet einen unverbauten Ausblick, hier lässt sich der Sonnenuntergang genießen.

Das Haus ist voll unterkellert und eine Teilfläche mit ca. 57 m² ist wohnlich ausgebaut und bietet zudem viel Stauraum für Hobbys oder Vorräte sowie die Hauswirtschaft. Eine Garage direkt am Haus rundet dieses seltene Angebot ab.

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

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

- Garage
- elektrische Markise
- Glasfaseranschluss
- Kamin
- Vollkeller mit Einliegerwohnung
- vier Badezimmer
- moderne Einbauküche
- überdachte Terrasse in Westausrichtung
- Wallbox
- Parkett im Wohnzimmer
- Balkonkraftwerk mit 1200 Watt

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

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

Die beschauliche Südstadt liegt sehr zentrumsnah südöstlich der Braunschweiger Innenstadt.

Durch die Lage am Grüngürtel "Mascheroder Holz" mit dem Fahrrad nur wenige Minuten vom Heidbergsee entfernt, hat die Südstadt einen hohen Naherholungswert.

Der Welfenplatz bildet den Kern des Stadtteils. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein Wochenmarkt sind hier vorhanden. Der Kindergarten und die Grundschule sind, ohne eine Hauptstraße zu überqueren, zu Fuß in ca. 5-10 Minuten zu erreichen.

Mit dem Stadtbus oder auch dem Fahrrad erreichen Sie die Innenstadt und den Hauptbahnhof in ca. 10-15 Minuten.

Die Südstadt ist über die A39 hervorragend an den Fernverkehr Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel angebunden.

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 67.92 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25035007 - 38126 Braunschweig

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

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

Kathrin Strootmann

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

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

www.von-poll.com