Braunschweig / Querumer Forst

# Eindrucksvolles Architektenhaus in exponierter Lage direkt am Naturschutzgebiet

***VP azonosító: 25035002***

**VÉTELÁR:** 1.790.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 278 $m^2$ • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 843 $m^2$

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25035002 |
| Hasznos lakótér | ca. 278 m² |
| Szobák | 6 |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 2009 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 1 x Beálló |

| | |
|---|---|
| Vételár | 1.790.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Újszeru |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 13.01.2035 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 70.48 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | B |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2009 |

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

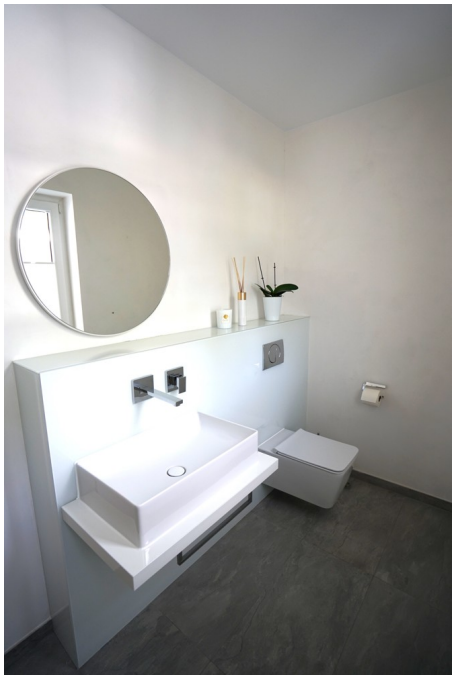
# Az ingatlan

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Az ingatlan



**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Az elso benyomás

Dieses individuell geplante Architektenhaus aus dem Baujahr 2009 wurde im Jahr 2019 aufwändig umgestaltet und erweitert und befindet sich in Premium-Wohnlage direkt am Naturschutzgebiet im beliebten Braunschweiger Ortsteil Querum. Auf einer Wohnfläche von ca. 278 m² erwartet Sie ein geräumiger Grundriss in Kombination mit hochwertiger Ausstattung sowie modernster Haustechnik.

Der einladende Eingangsbereich führt in den lichtdurchfluteten, offenen und weitläufigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang in den Garten. Die moderne Küche ist mit sämtlichen, hochwertigen Küchengeräten ausgestattet und präsentiert sich aufgrund der hellen Fronten zeitlos schön.

Ein besonderes Highlight ist das repräsentative, offene Kaminzimmer, welches sich auf einer leicht versetzten Ebene befindet. Die großen, bodentiefen Fensterfronten bieten neben dem hohen Lichteinfall einen herrlichen Weitblick in das Naturschutzgebiet.

Vier Zimmer, ein exklusiver Elternbereich mit eigener Ankleide und Masterbad, ein weiteres Badezimmer sowie ein Gäste-WC, mehrere Abstellräume, ein Hauswirtschaftsraum und ein Kellerersatzraum komplettieren das Raumangebot dieser besonderen Immobilie.

Der elegante, von einer Garten- und Landschaftsbaufirma angelegte Garten bietet aufgrund der Süd-/Ostausrichtung viel Sonne zu jeder Tageszeit und lädt zum Entspannen in harmonischer und ruhiger Atmosphäre ein.

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Részletes felszereltség

- KfW 40 Haus
- Bambusparkett
- Fußbodenheizung
- Raffstores
- eleganter Balkon mit Glasgeländer im Obergeschoss
- großzügige Terrasse mit elektrischer Markise in Süd-Westausrichtung
- Natur-Wasserbecken mit Wasserspiel
- gemauertes Doppelcarport mit Wallbox
- Hauswirtschaftsraum mit Wäscheschacht
- Kamin
- Brunnen und automatische Gartenbewässerungsanlage
- individuell steuerbare Außenbeleuchtung im Garten
- beheizte Dusche im Elternschlafzimmer
- Kellerersatzraum
- Alarmanlage mit Kamera
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- Wohnraumbelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (RecoVAIR 250)
- Rasenmähroboter
- Photovoltaikanlage Baujahr 2024
- u.v.m.

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Minden a helyszínrol

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.

Darüberhinaus 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.

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 70.48 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
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.

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.

**VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Kathrin Strootmann

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com