Braunschweig / Querumer Forst

Eindrucksvolles Architektenhaus in exponierter Lage direkt am Naturschutzgebiet

CODICE OGGETTO: 25035002

PREZZO D'ACQUISTO: 1.790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 278 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 843 m^2

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25035002
Superficie netta	ca. 278 m²
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	2009
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	1.790.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	70.48 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

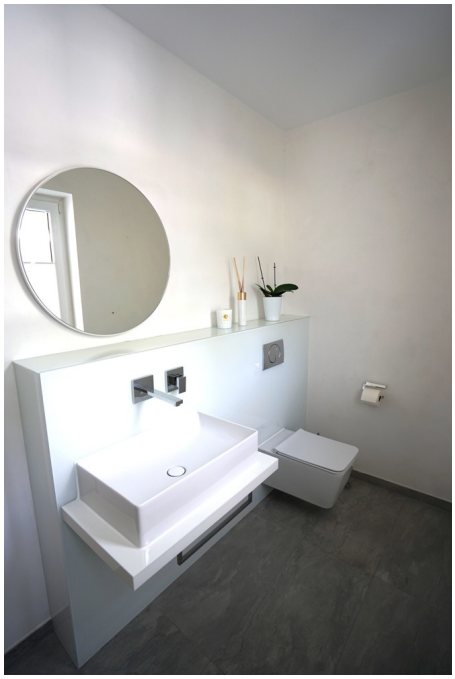
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Dettagli dei servizi

- 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.

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kathrin Strootmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com