Braunschweig / Watenbüttel

Besonderes Architektenhaus mit wunderschönem, eingewachsenem Grundstück in Watenbüttel

Objektnummer: 26035022



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 756 m²

Objektnummer: 26035022 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26035022 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26035022
Wohnfläche	ca. 131 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26035022 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

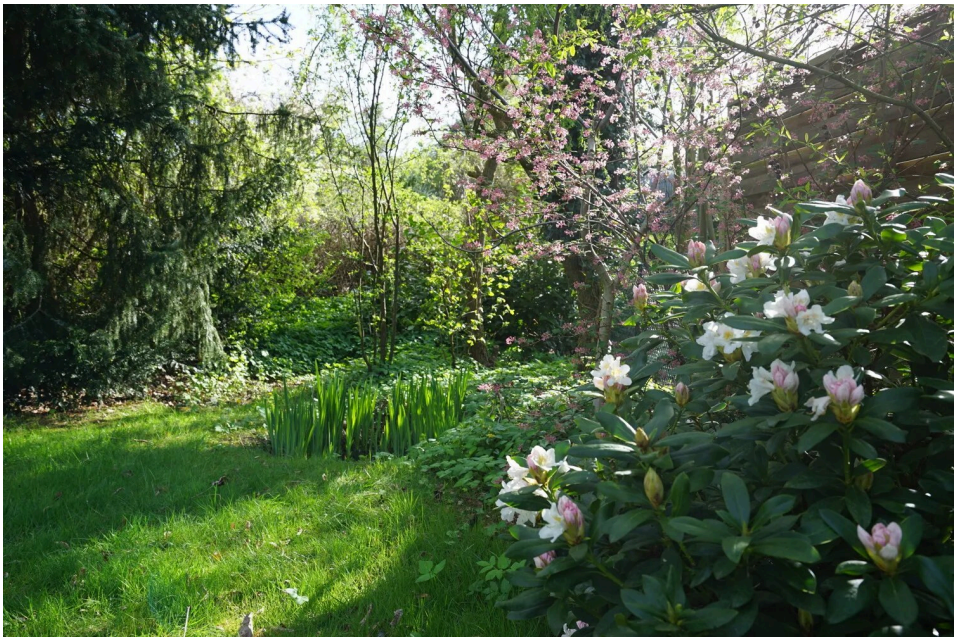
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	172.81 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26035022 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26035022 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26035022 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26035022 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

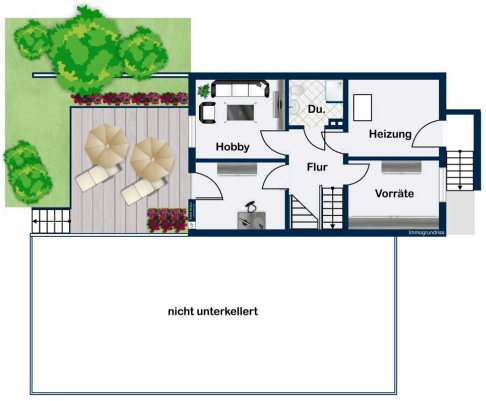
Die Immobilie



Objektnummer: 26035022 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26035022 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 steht auf einem großzügigen, ca. 756 m² großen Grundstück. Mit ca. 131 m² Wohnfläche verteilt auf drei versetzten Ebenen bietet es sowohl Familien als auch Paaren vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem freundlichen, lichtdurchfluteten Flur. Von hier aus gelangen Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten sorgen hier für viel Tageslicht und einen wunderschönen Blick in den uneinsehbaren Garten. Ein Kamin, der den Wohn- vom Essbereich trennt, sowie die angrenzende Küche runden diesen Bereich ab.

Vom Flur aus gelangen Sie über ein paar Stufen in den Schlafbereich. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das ebenfalls über einige Stufen zu erreichende Souterrain verfügt über zwei weitere Zimmer mit Zugang zu einer großen Terrasse sowie ein zweites Badezimmer. Neben dem Heizungsraum mit der im Jahr 2018 neu installierten Gasbrennwertheizung befindet sich ein Vorratsraum. Insgesamt bietet die Raumaufteilung des Hauses zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Einrichtung und Gestaltung.

Der Außenbereich zeichnet sich durch den großzügigen Garten mit alten Baumbeständen aus. Hier finden Kinder ausreichend Platz zum Spielen und es bietet sich reichlich Raum für gesellige Stunden an der frischen Luft. Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung, die direkt vom Grundstück aus erreichbar ist.

Objektnummer: 26035022 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

Alles zum Standort

Watenbüttel liegt im Westen Braunschweigs und verfügt über eine gute Anbindung an die Braunschweiger Innenstadt. Die Bushaltestelle, von der aus eine regelmäßige Stadtbusverbindung in die Innenstadt verkehrt, ist zu Fuß in ca. 2-3 Minuten zu erreichen. Auch die Autobahnen in Richtung Hannover, Wolfsburg, Berlin und Kassel sind mit dem PKW nur wenige Fahrminuten entfernt.

Watenbüttel selbst bietet eine sehr gute Infrastruktur mit einem Kindergarten, einer Grundschule, Allgemeinmedizinern, einem Zahnarzt, mehreren Supermärkten, Bäckereien, Bauernhofläden mit Produkten aus der Region und vielem mehr.

Die direkte Lage am Mittellandkanal und an der Oker, zahlreiche Felder und endlose Spazierwege durch die Natur bieten einen hohen Naherholungswert. Zudem verfügt Watenbüttel über einen Yachthafen, der Zugang zu den Bundeswasserstraßen ermöglicht.

Durch seinen dörflichen Charakter und dennoch die Nähe zur Braunschweiger Innenstadt bietet Watenbüttel das perfekte Wohnen für die ganze Familie.

Objektnummer: 26035022 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26035022 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com