Braunschweig / Am Hasselteich

Zweifamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte auf einem großen Eigentumsgrundstück in bester Lage

Objektnummer: 35037



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1305 m²

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

Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Auf einen Blick

Objektnummer	2603503	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m²	Hausty	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Pro on	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Baujahr	1935	ustand der obilie	gepflegt
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage	Bau e	Massiv
		Ausstat	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

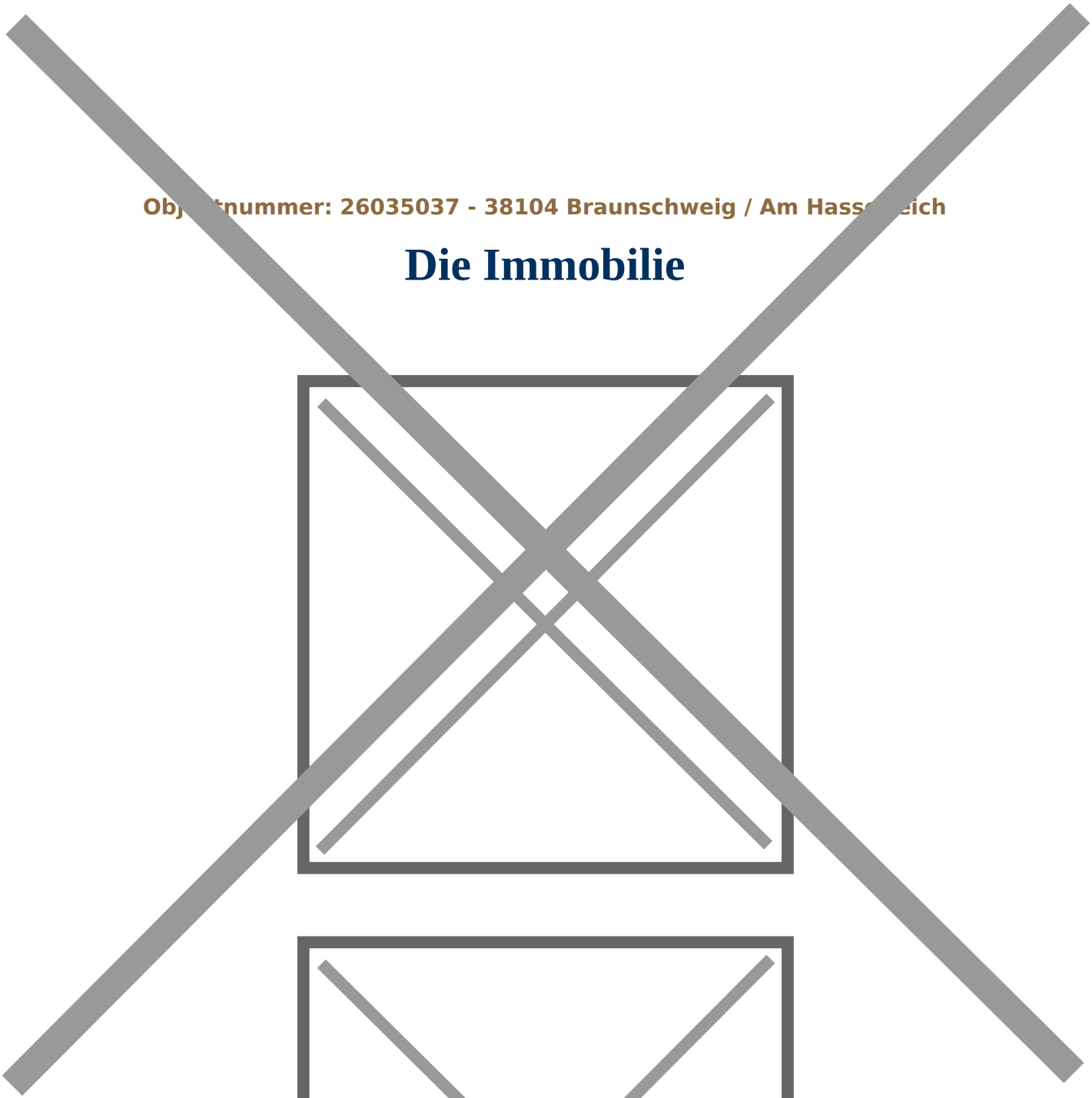
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	240 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.11.2036	Energie-effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1935

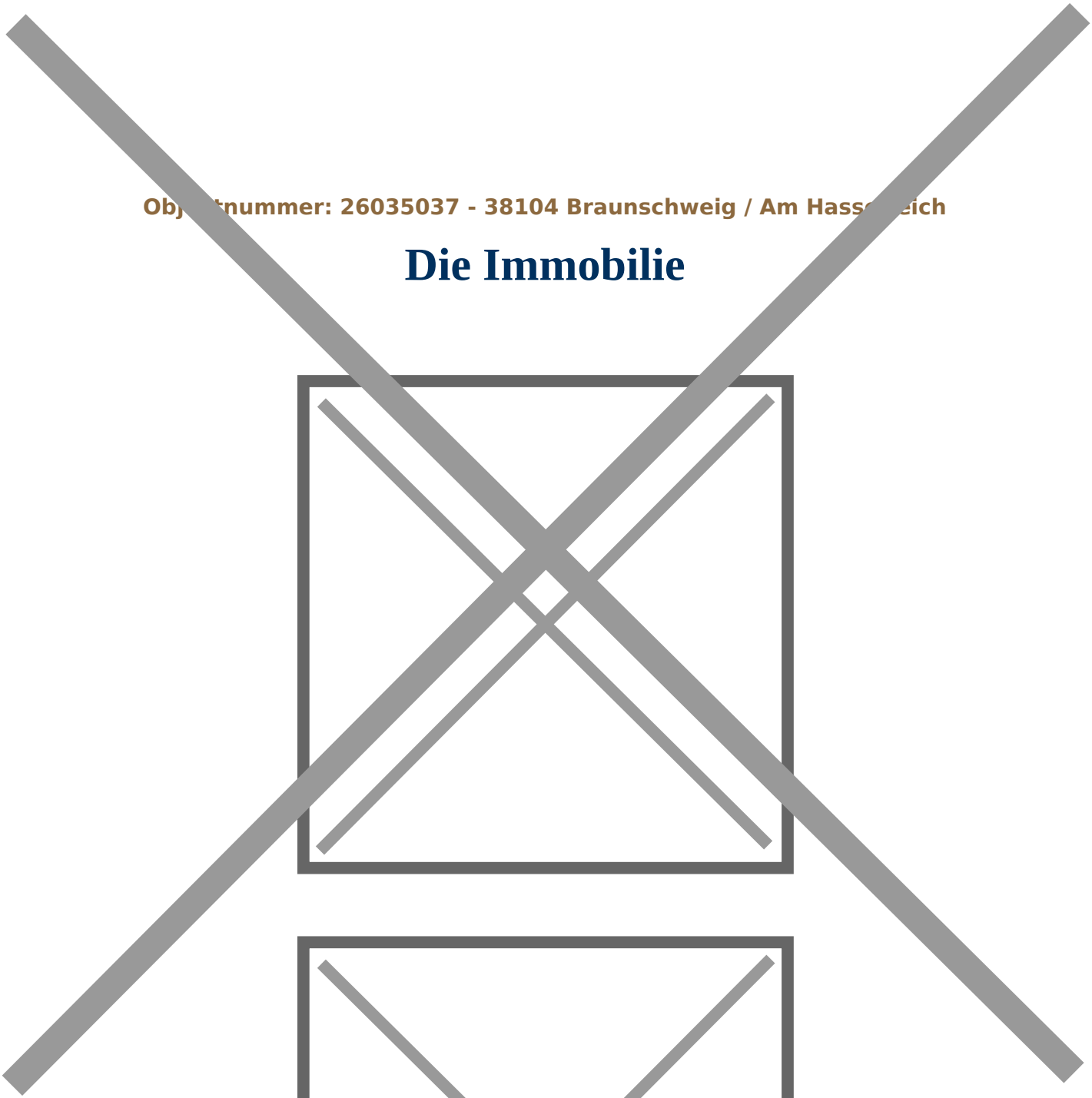
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Die Immobilie



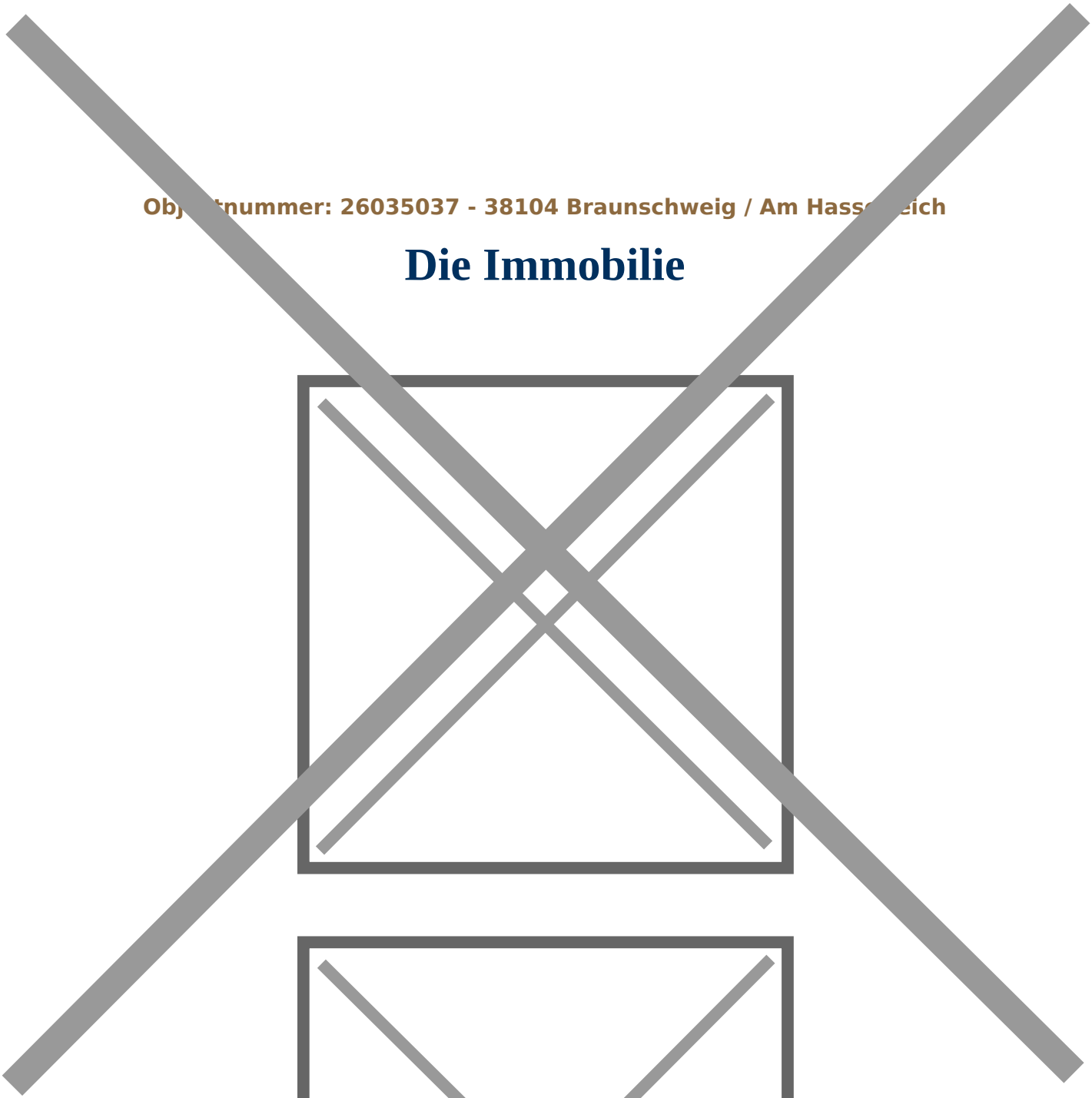
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Die Immobilie



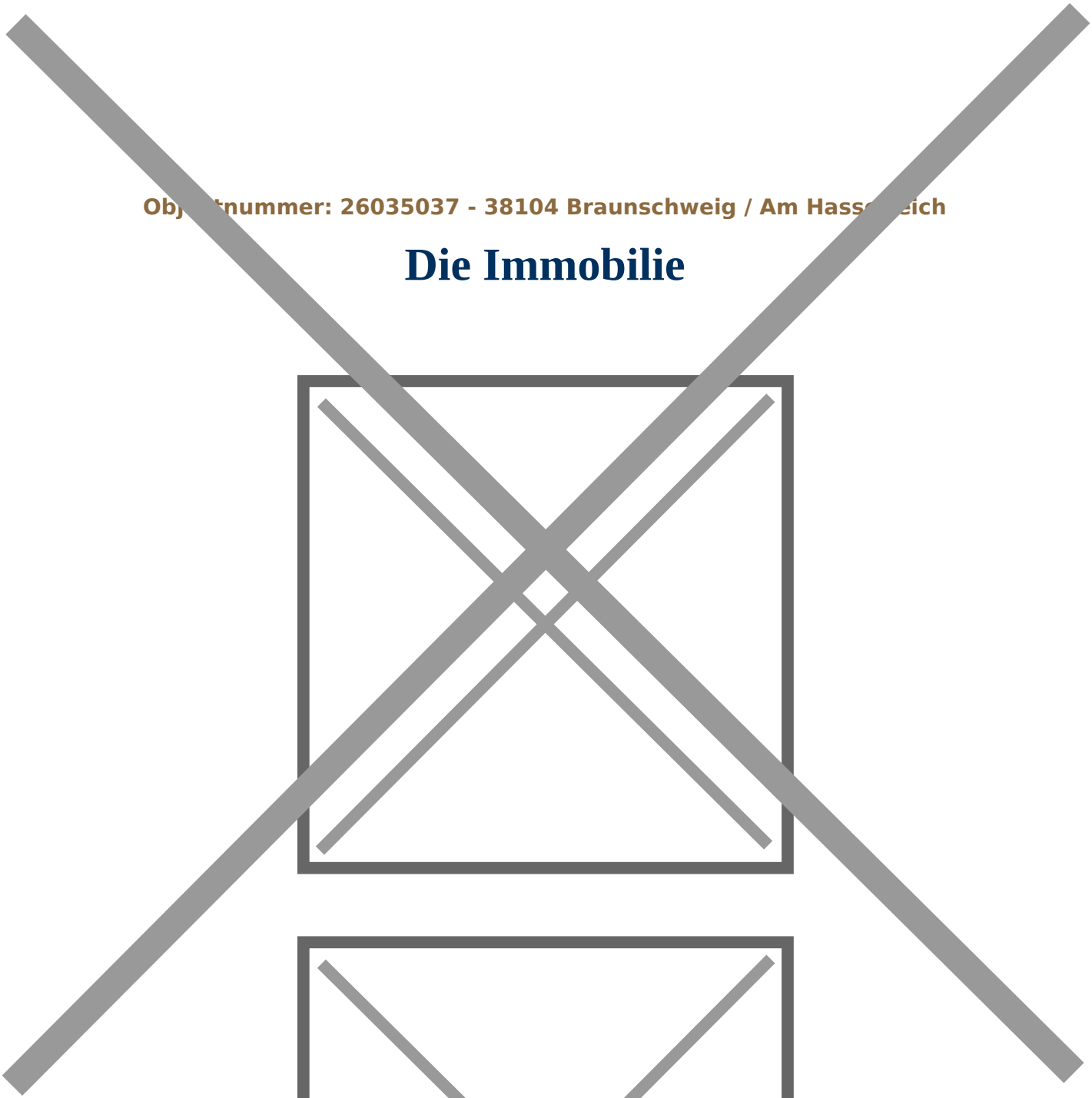
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Die Immobilie



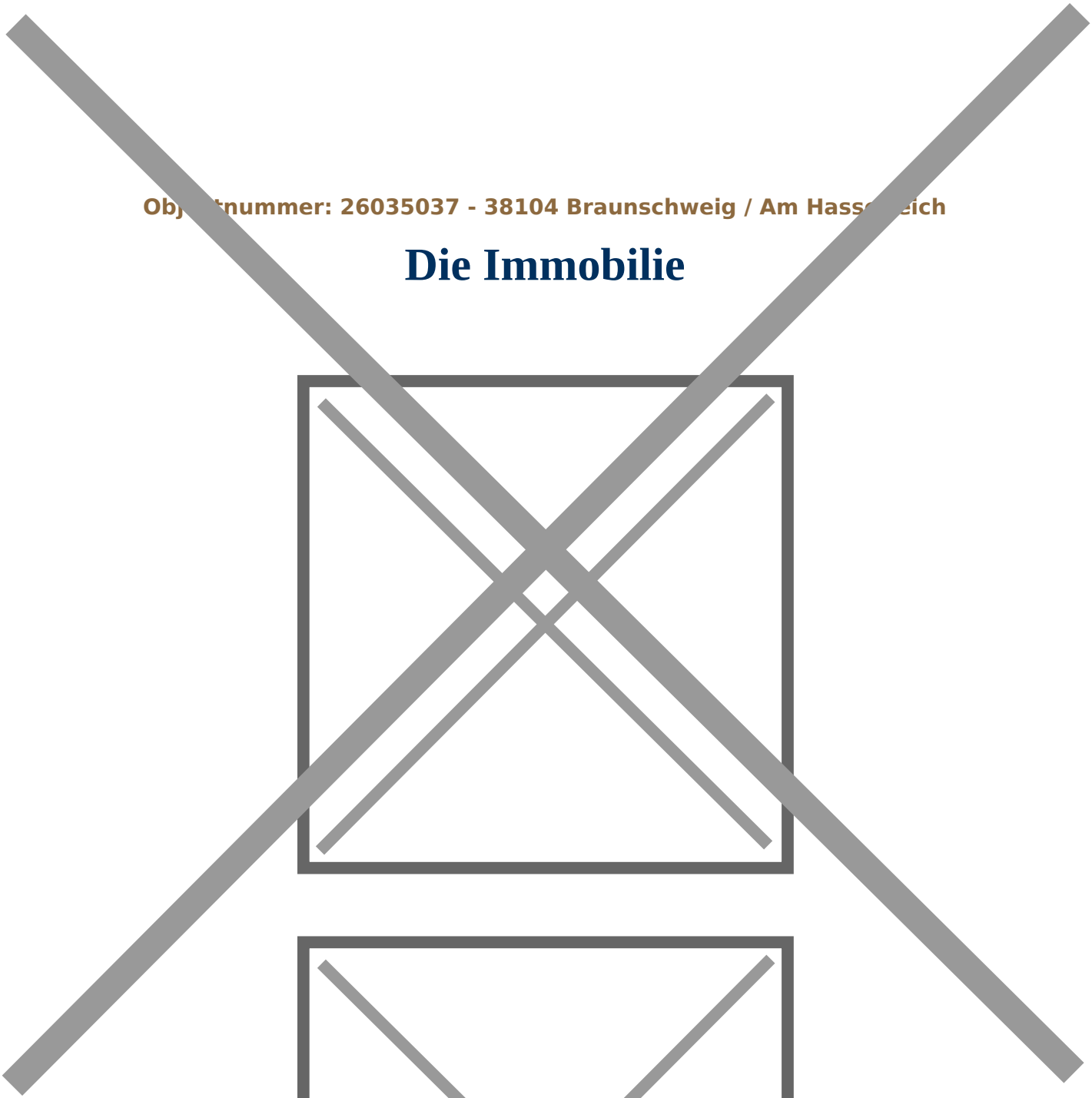
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Die Immobilie



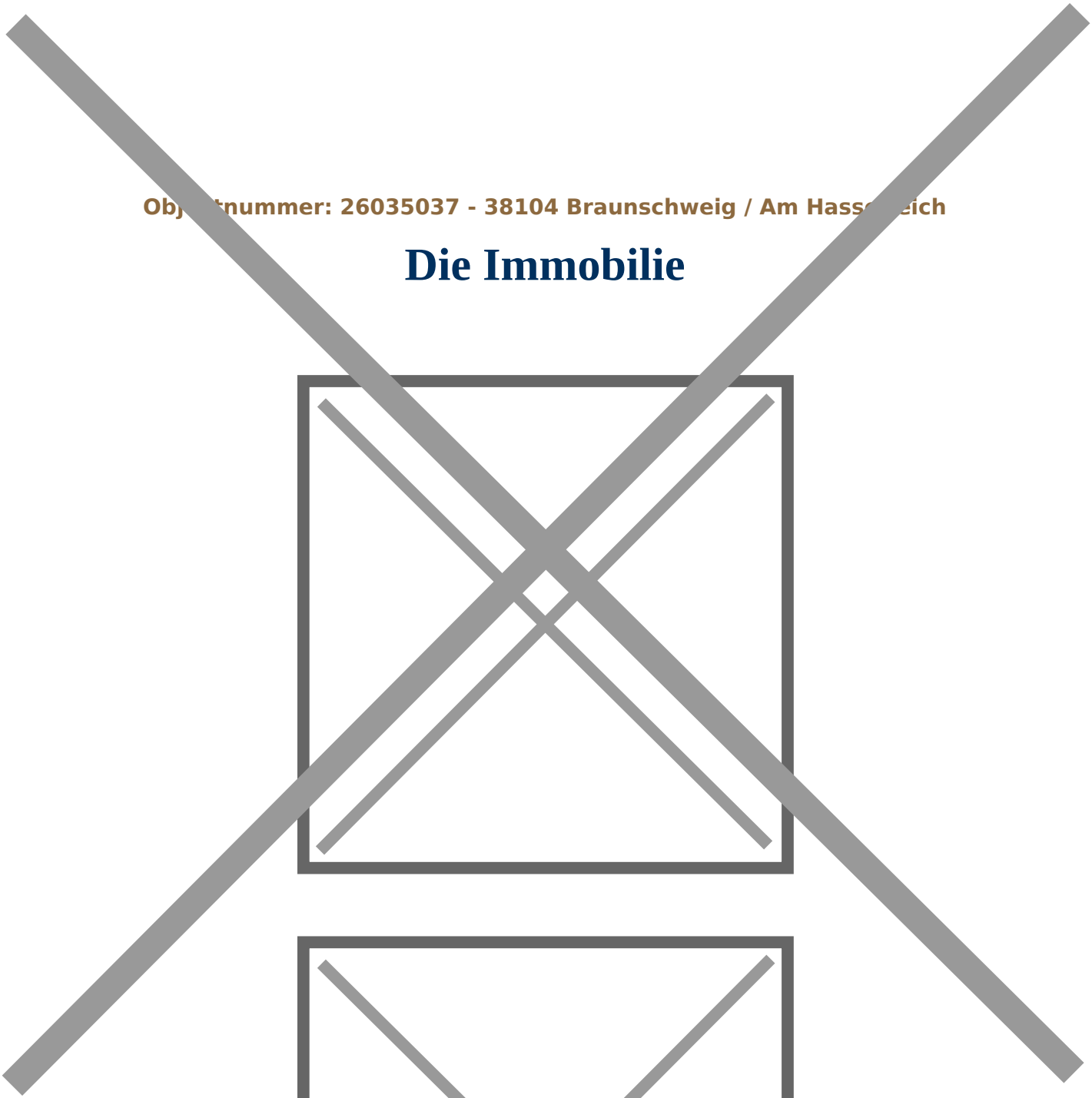
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Die Immobilie



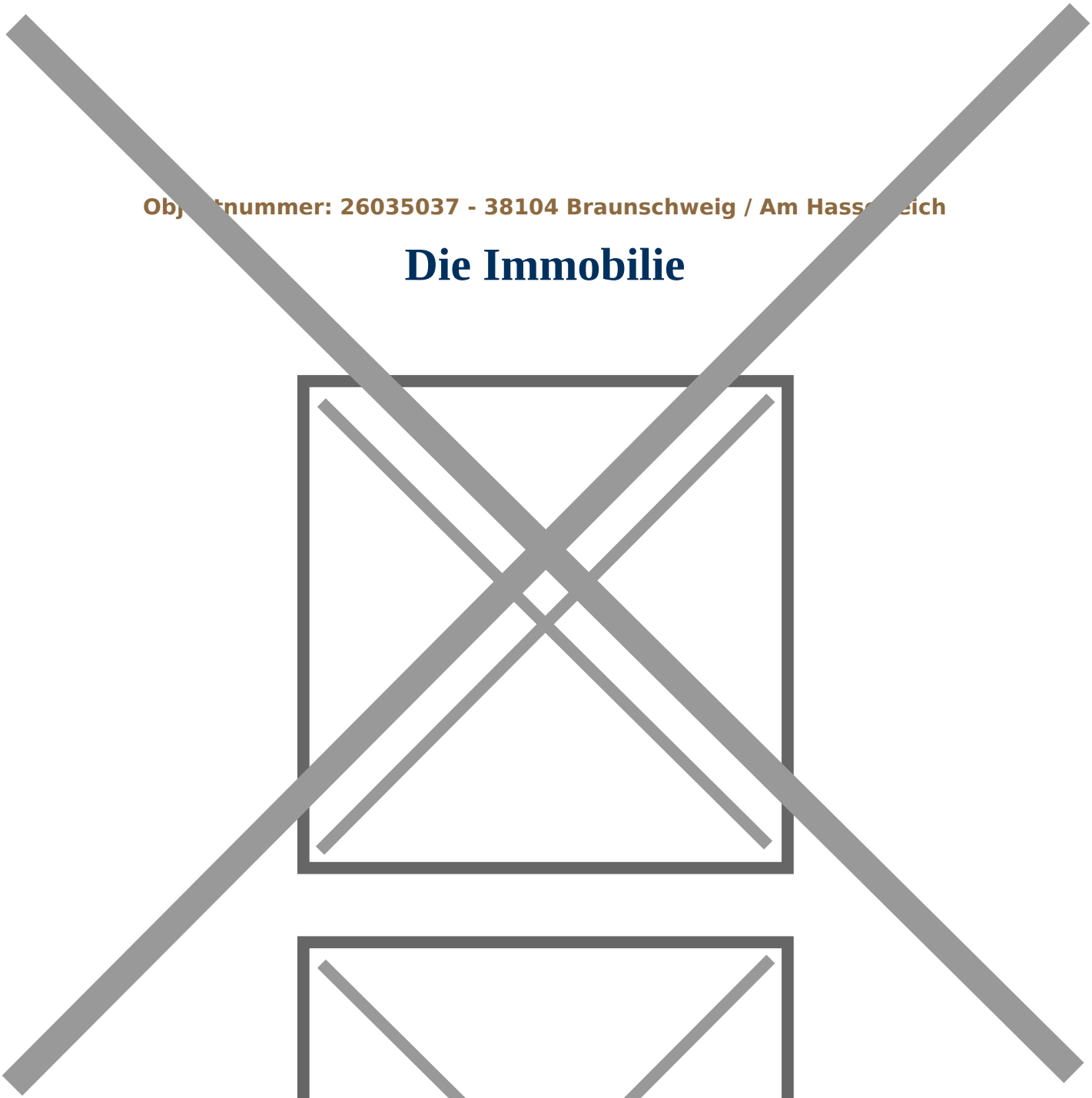
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Die Immobilie



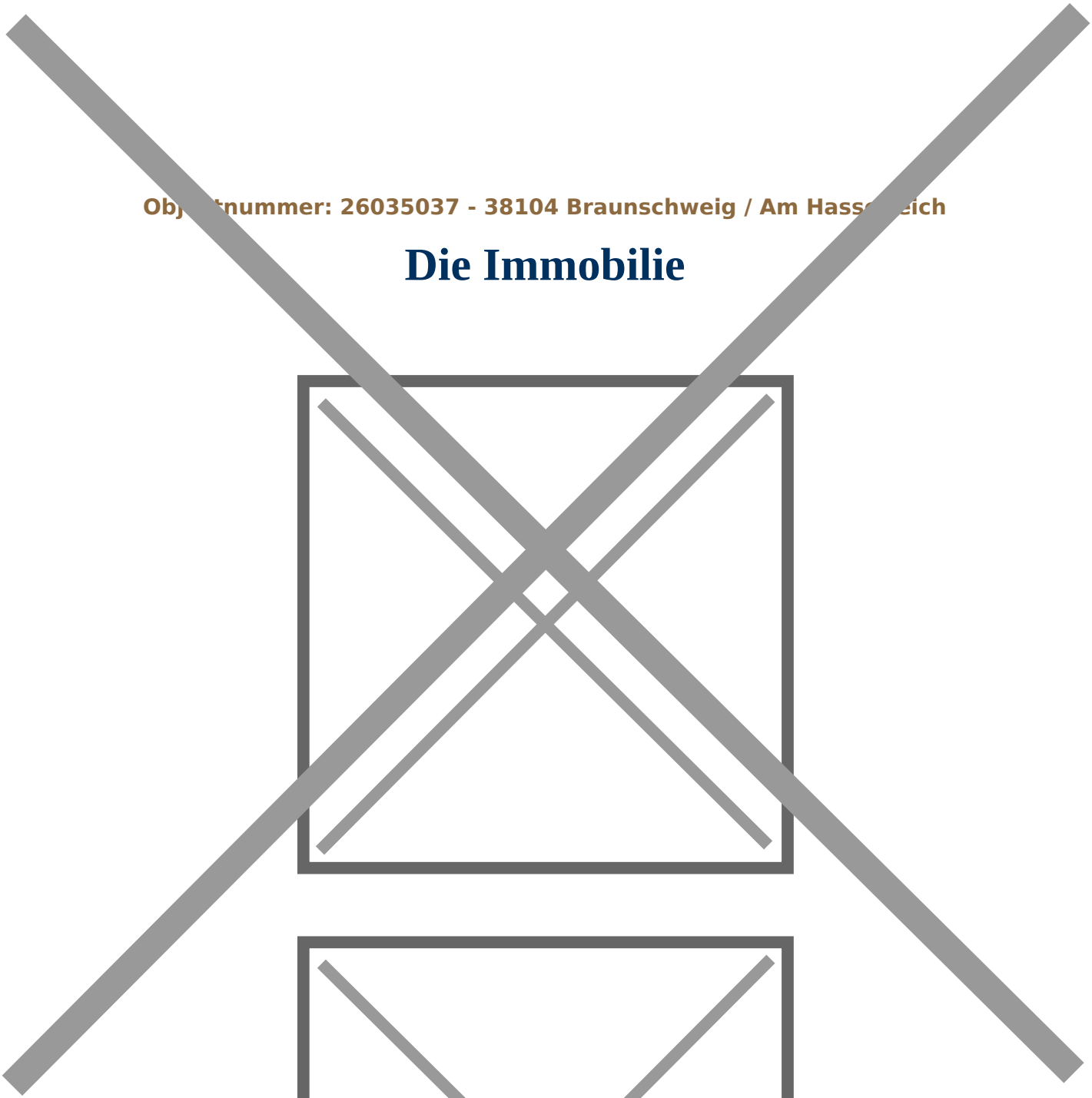
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Die Immobilie



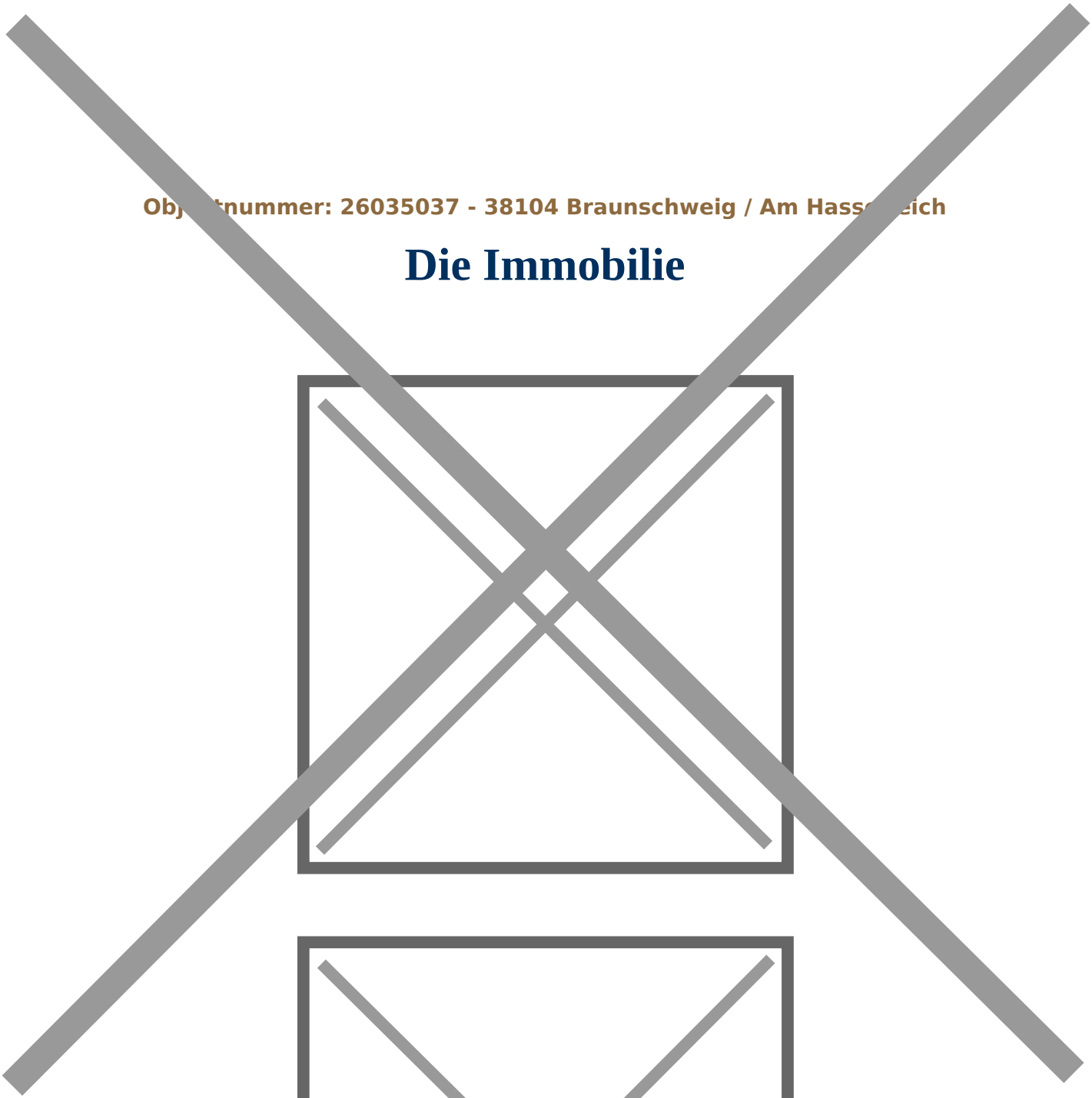
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Die Immobilie



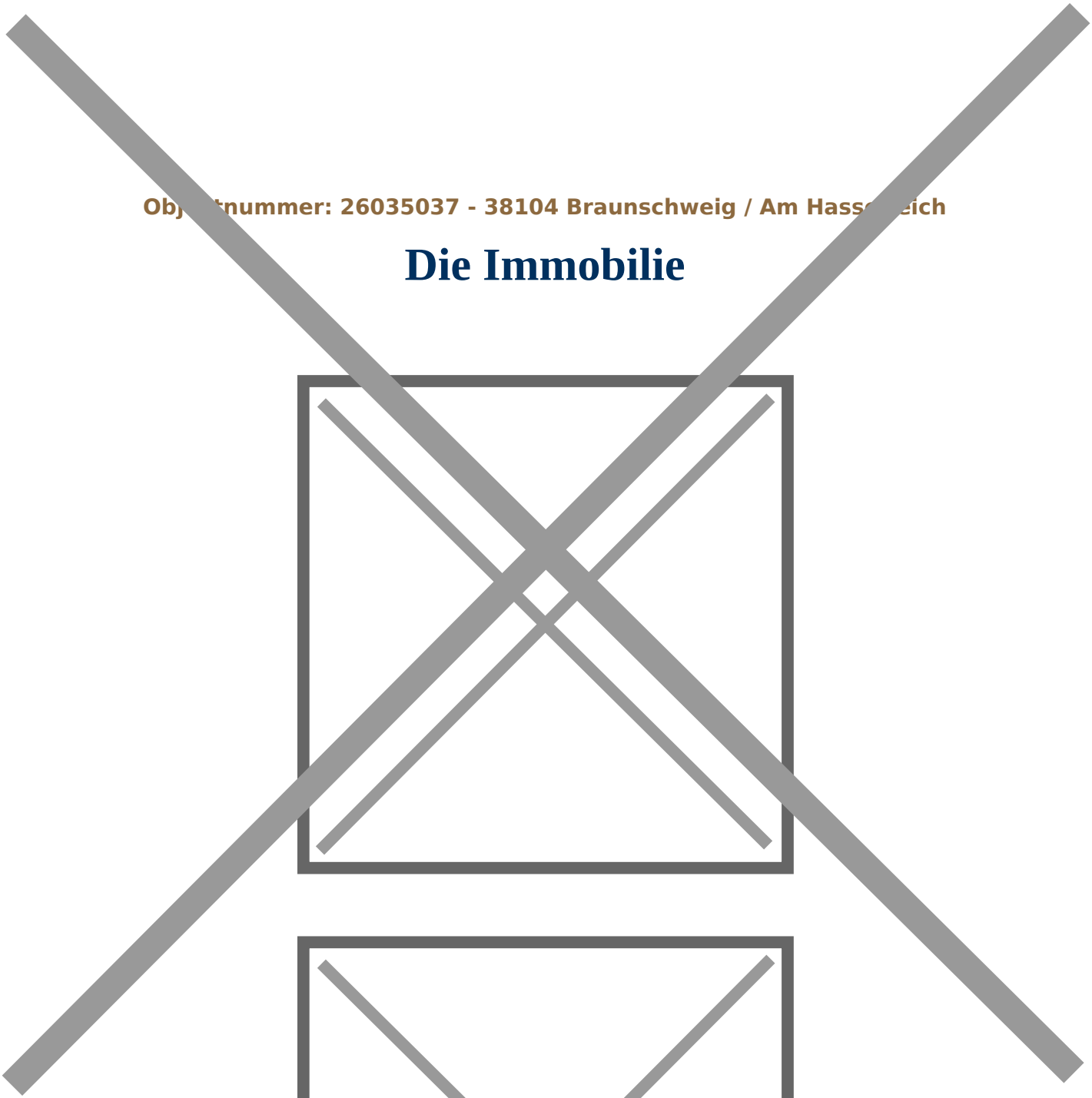
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Die Immobilie



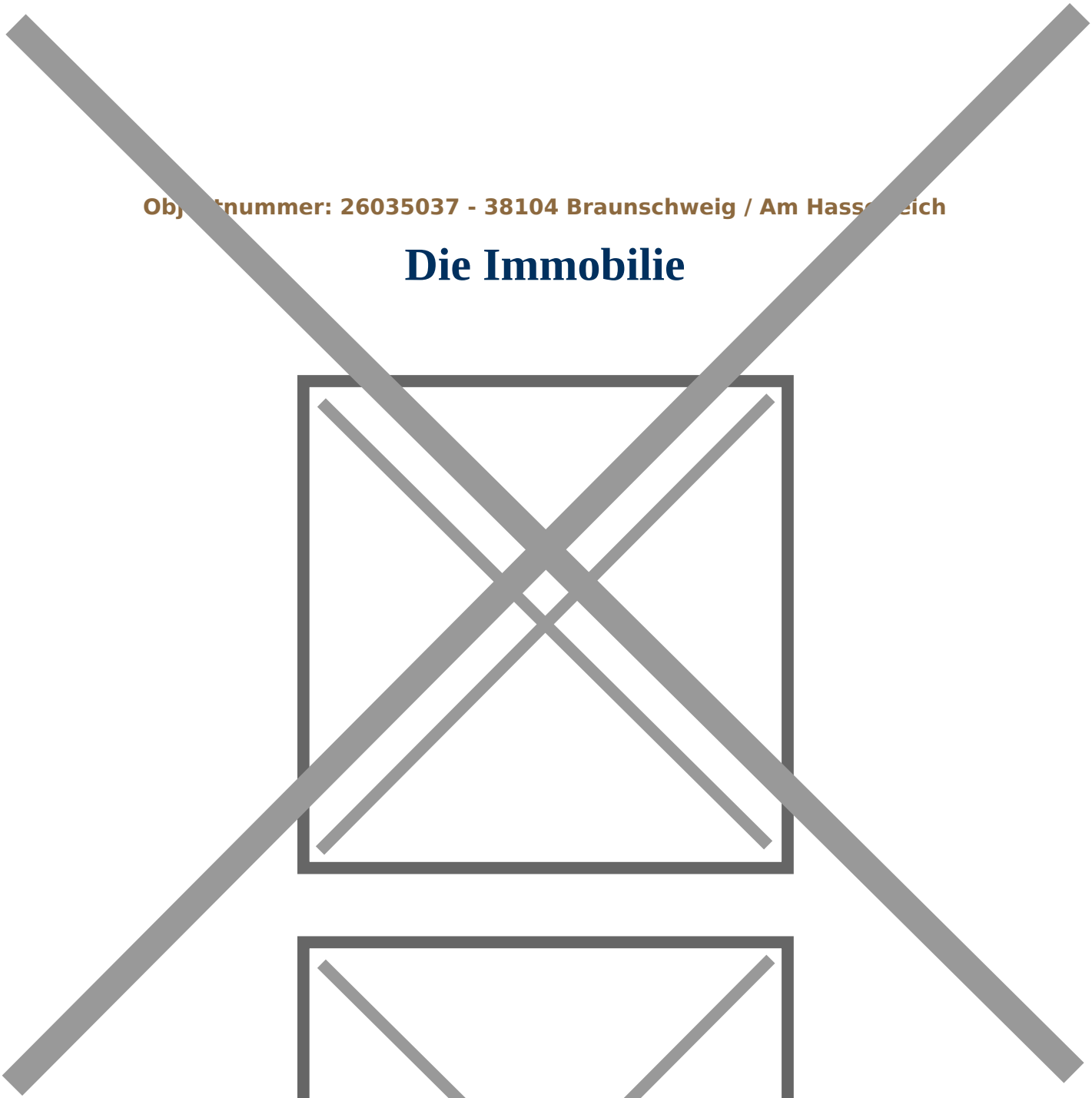
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Die Immobilie



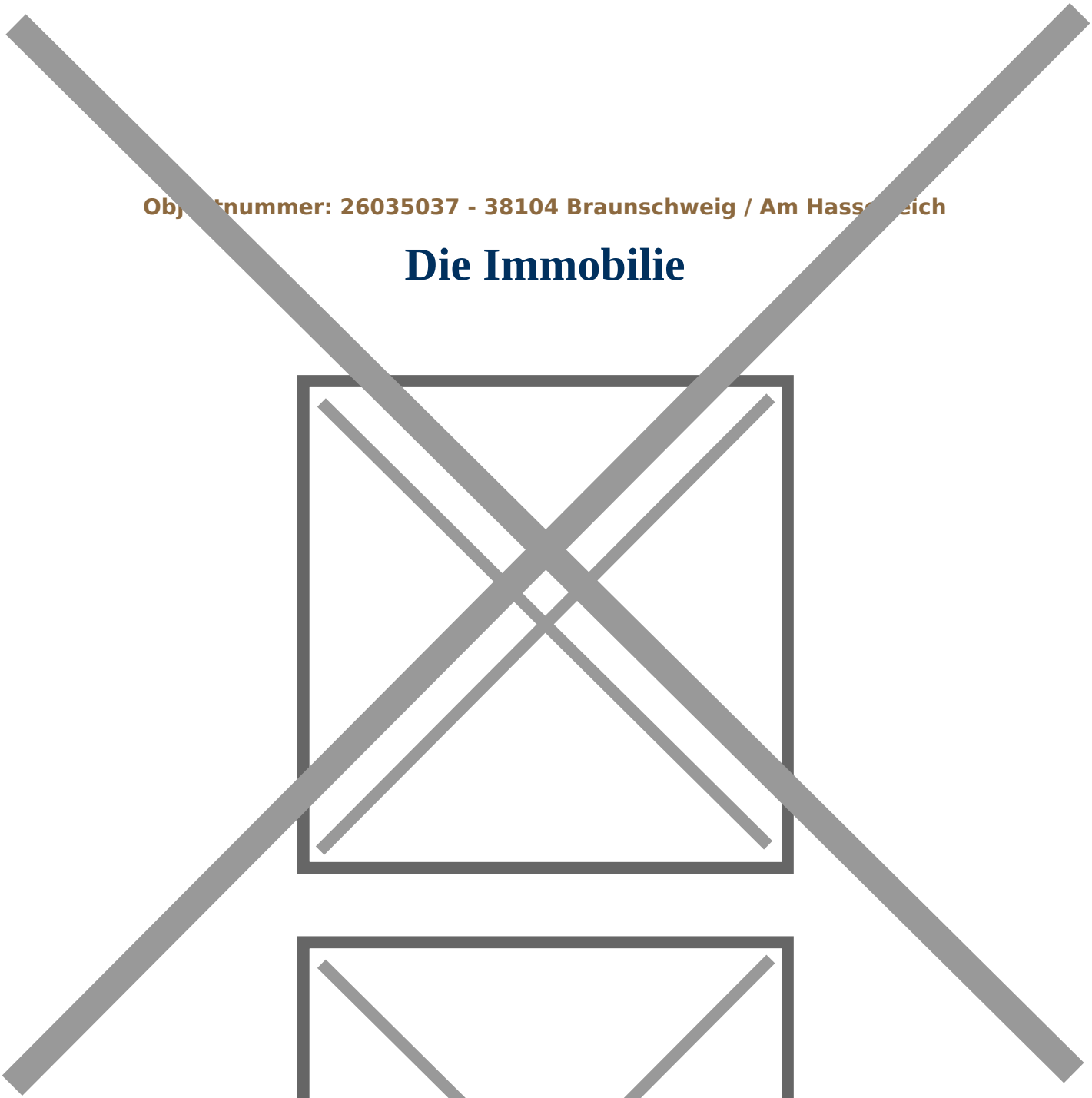
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Die Immobilie



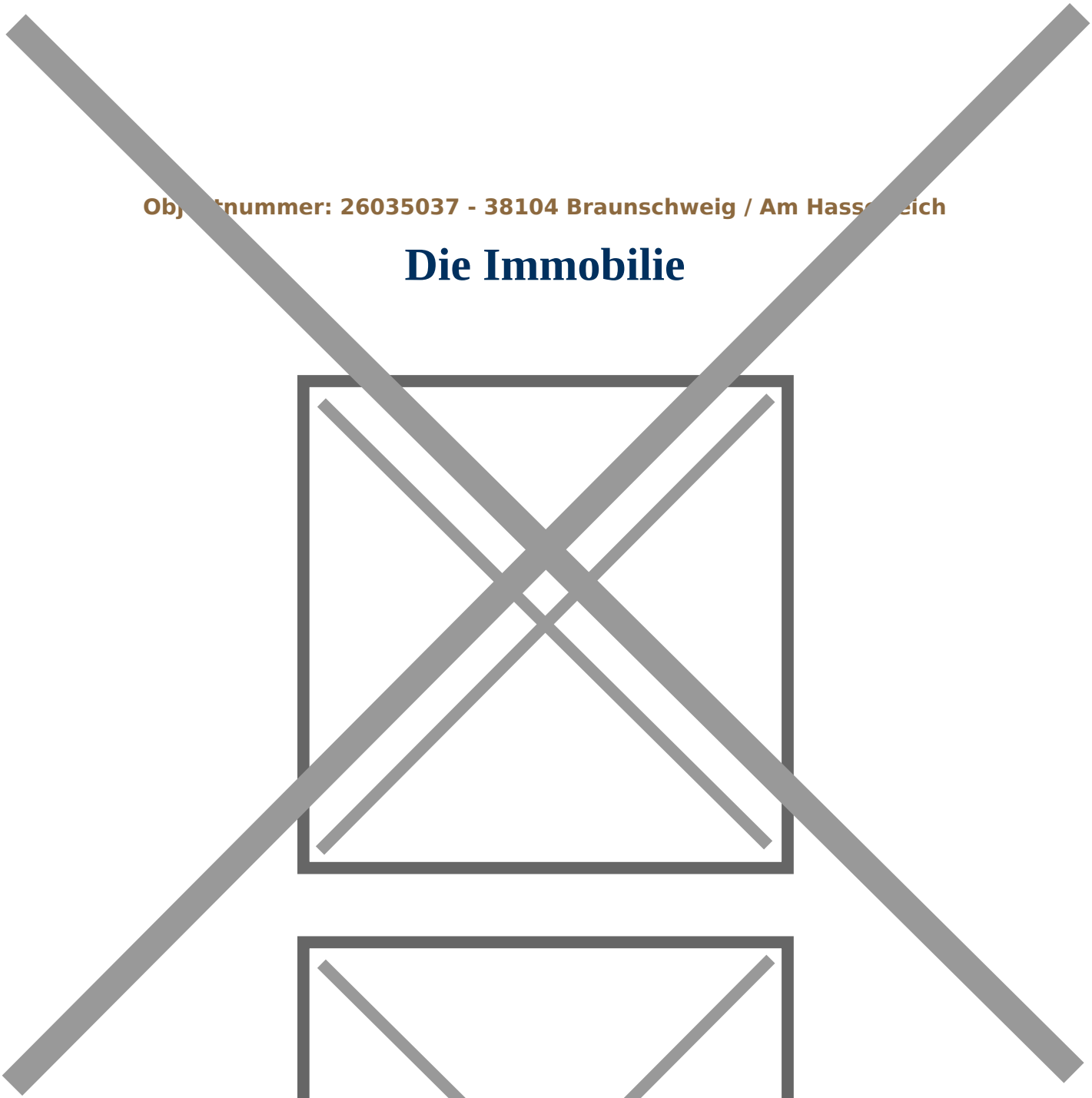
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Die Immobilie



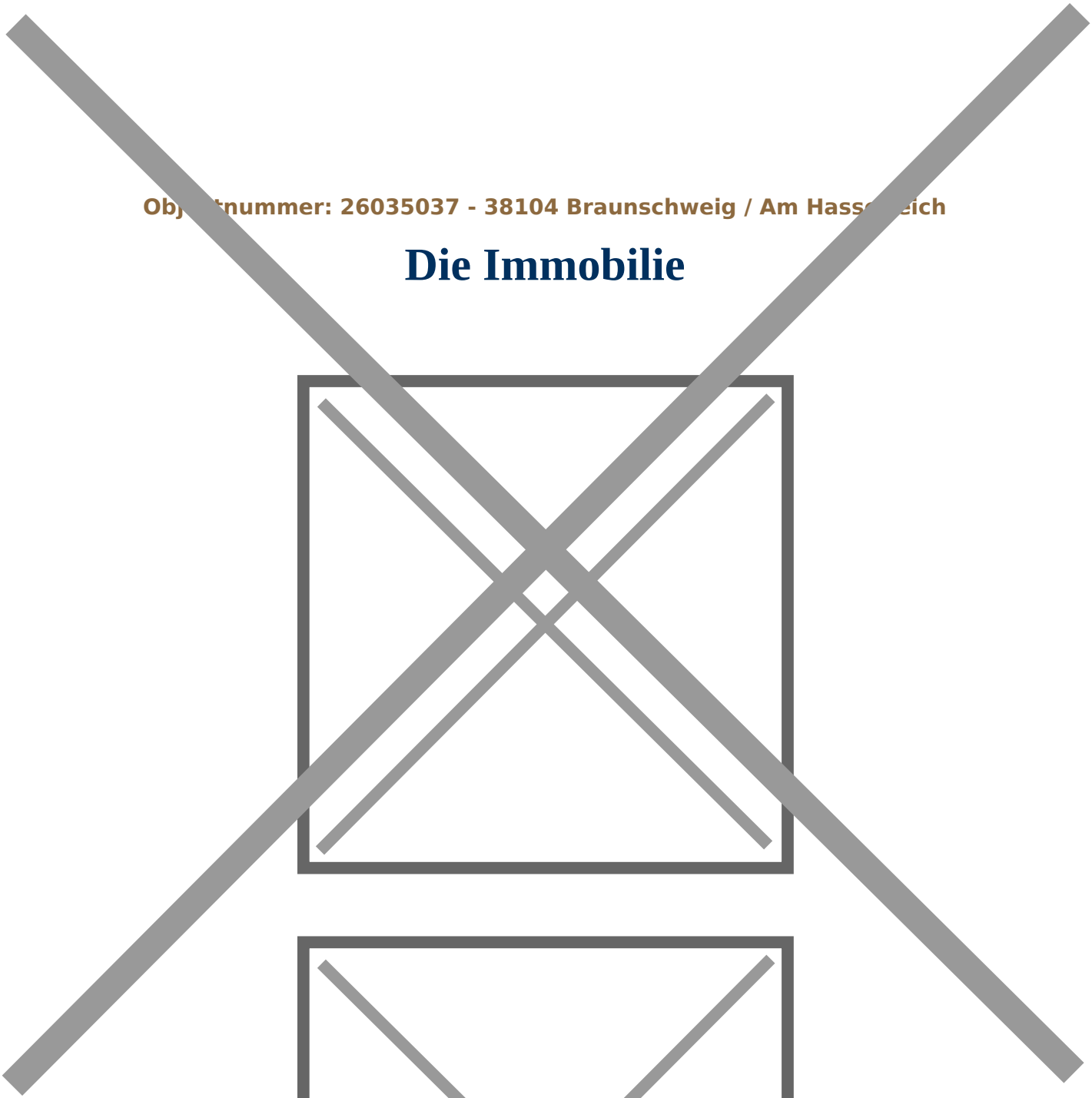
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Die Immobilie



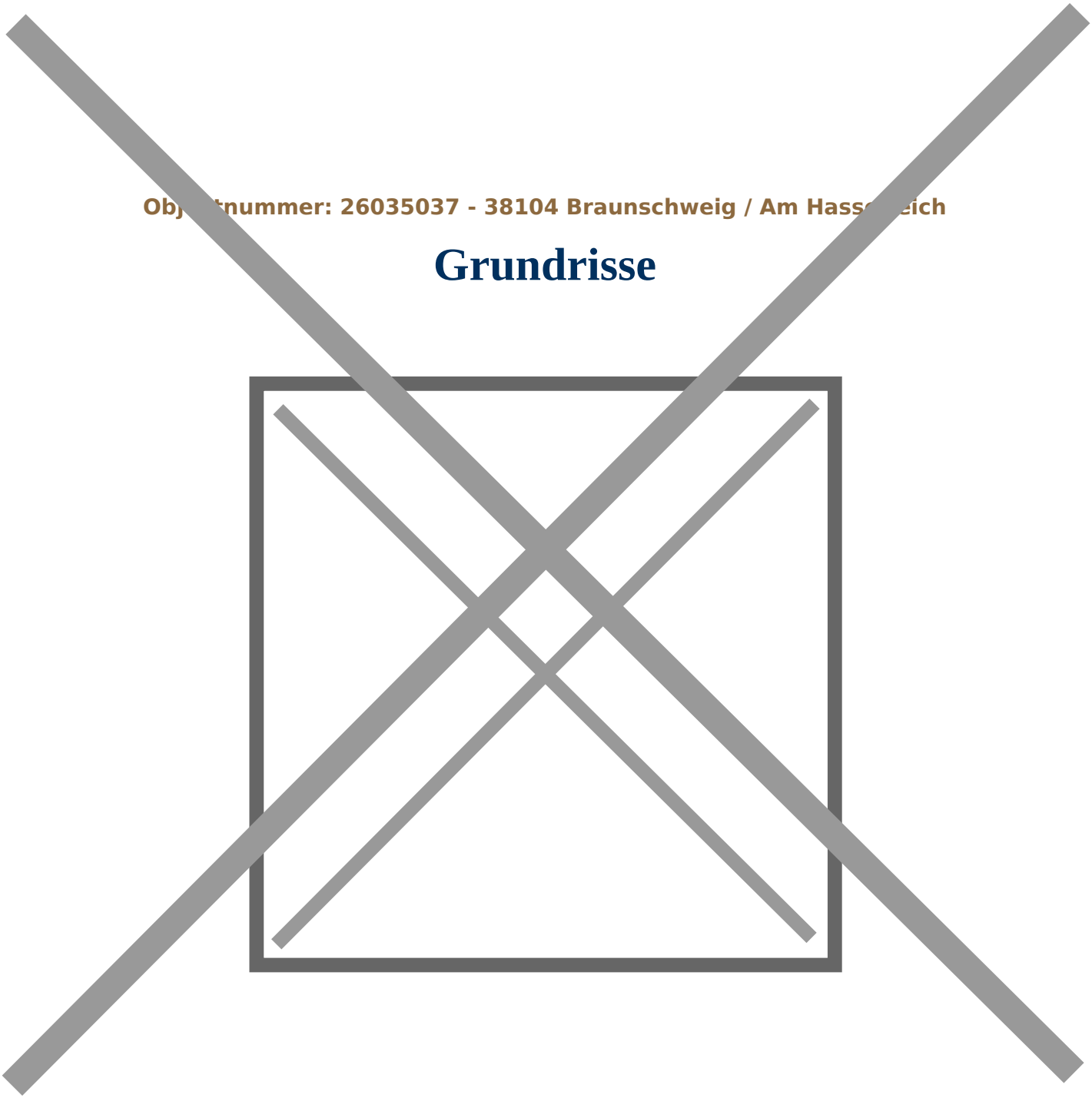
Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

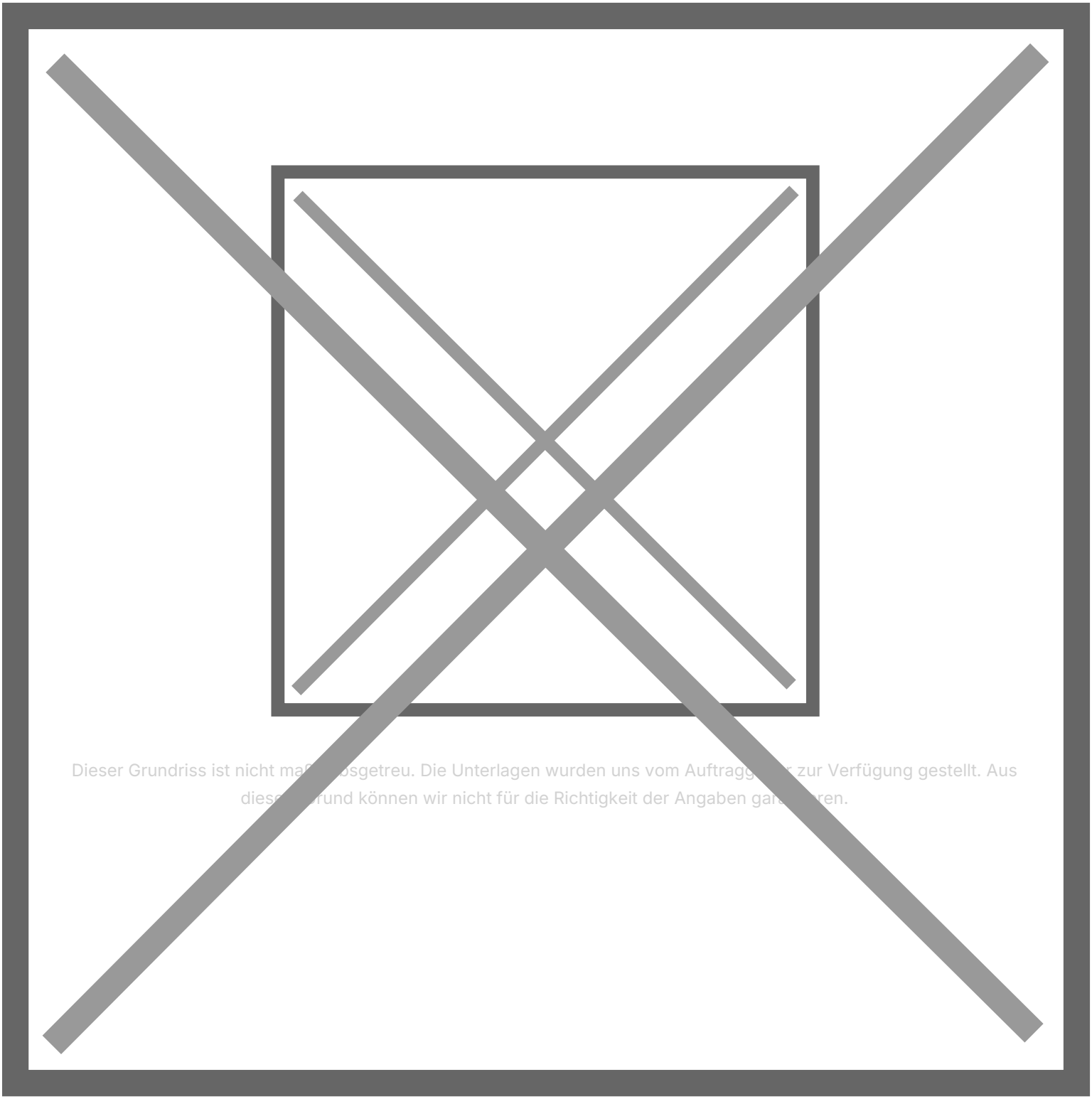
Die Immobilie



Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hassenteich

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: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Ein erster Eindruck

Bereits beim Ankommen wird man von einer Mischung aus traditioneller Substanz und moderner Wärme empfangen. Das 1935 erbaute und über die Jahre gepflegte und 1992 und 2002 erweiterte Haus liegt auf einem etwa 1.305 Quadratmeter großen Grundstück. Ein gepflasterter Hof führt zum Eingangsbereich. Die Fassade vereint helle Putzflächen mit Holzakzenten.

Im Inneren entfalten sich auf rund 210 Quadratmetern acht Zimmer, die sich auf zwei Wohneinheiten und zwei Ebenen verteilen. Die Wohnräume profitieren von großen Fenstern, die viel Tageslicht ins Haus lassen, während die teilweise sichtbaren Holzbalken der Decken eine behagliche Atmosphäre schaffen.

Drei Terrassen hinter dem Haus bieten einen Zugang von der Küche, vom Wohn- und vom Arbeitszimmer ins Freie. Eine überdachte Terrasse kann bei jedem Wetter als zweiter Wohnraum genutzt werden. Eine vielfältige Bepflanzung und ein großzügiger Gartenbereich schaffen Rückzugsorte unter freiem Himmel in allen Ecken des Gartens.

Eine Garage und ein Doppelcarport am Haus sowie ein Teilkeller, in dem sich die Heizung befindet, runden dieses ganz besondere Angebot ab.

Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Alles zum Standort

Gliesmarode ist ein Stadtteil im Osten von Braunschweig und begehrt aufgrund seiner stadtnahen Lage zu den besonders gefragten Wohnlagen. Die Wohnlage ''Am Hasselteich'' grenzt direkt an das größte Naturschutzgebiet in Braunschweig und bietet daher einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

In unmittelbarer Nähe findet sich eine gute Versorgung mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten.

Die gute Anbindung zu den Autobahnen A39 (Wolfsburg-Salzgitter) und A2 (Hannover-Berlin) sowie in die Innenstadt macht diesen Standort besonders attraktiv. Mit dem PKW erreichen Sie die Autobahnen in ca. 5-10 Minuten. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder mit dem Stadtbus ebenfalls schnell zu erreichen.

Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

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 ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible] für

Objektnummer: 26035037 - 38104 Braunschweig / Am Hasselteich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootma

Steinweg 37, 38100 Braunschweig
Tel. +49 531 - 60 [illegible]7 0
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com