Braunschweig

Moderne Doppelhaushälfte mit Blick ins Feld in ruhiger und beliebter Lage von Querum

Objektnummer: 26035039



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 475 m²

Objektnummer: 26035039 - 38108 Braunschweig

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

Objektnummer: 26035039 - 38108 Braunschweig

Auf einen Blick

Objektnummer	26035039
Wohnfläche	ca. 115 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1939
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	380.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26035039 - 38108 Braunschweig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	216 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 26035039 - 38108 Braunschweig

Die Immobilie





Objektnummer: 26035039 - 38108 Braunschweig

Die Immobilie





Objektnummer: 26035039 - 38108 Braunschweig

Die Immobilie





Objektnummer: 26035039 - 38108 Braunschweig

Die Immobilie





Objektnummer: 26035039 - 38108 Braunschweig

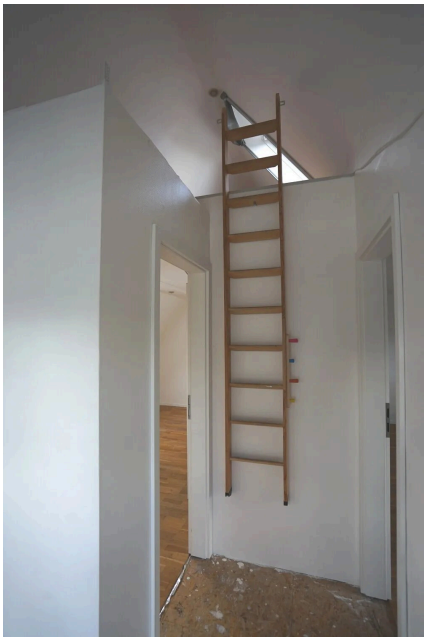
Die Immobilie





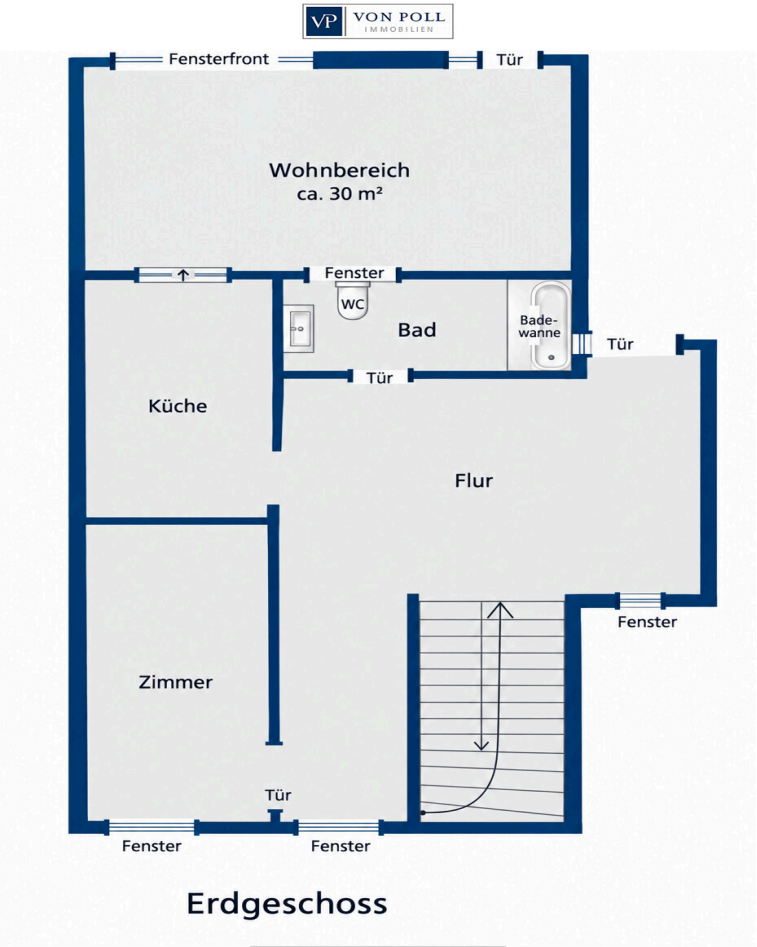
Objektnummer: 26035039 - 38108 Braunschweig

Die Immobilie



Objektnummer: 26035039 - 38108 Braunschweig

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: 26035039 - 38108 Braunschweig

Ein erster Eindruck

In ruhiger Feldrandlage im beliebten Stadtteil Querum befindet sich diese gemütliche Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1939. Im Jahr 2010 kernsaniert und ab 2015 umgebaut und erweitert, erfüllt die Immobilie alle Ansprüche des modernen Wohnens.

Die ca. 115 m² Wohnfläche sind geschickt aufgeteilt, das Erdgeschoss verfügt über einen direkt an die Küche angrenzende Wohnbereich, ein Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, ein Balkon und eine zweite Raumebene. Das linke Zimmer verfügt bereits über eine Luke, um diese Ebene zu erreichen.

Im eingewachsenen Garten lässt es sich wunderbar vom Alltag erholen. Durch die Tiefe des Grundstückes ist viel Gestaltungspotenzial vorhanden.

Ausreichend Nutz- und Stellfläche bietet sowohl der Keller als auch das 30m² große, im Jahr 2016 errichtete Nebengebäude, das auch als Garage fungiert.

Objektnummer: 26035039 - 38108 Braunschweig

Ausstattung und Details

- Kernsanierung im Jahr 2010/2011
- ab 2015 umgebaut und erweitert
- ca. 115 m² Wohnfläche
- 475 m² Grundstück in Feldrandlage
- voll unterkellert
- großzügiges Nebengebäude
- ca. 30 m² großer Wohnbereich im 2021 errichteten Anbau
- der Anbau kann aufgestockt werden
- 2. Ebene im Obergeschoss
- Küche mit portugiesischen Fliesen
- Badezimmer mit Badewanne
- u.v.m.

Objektnummer: 26035039 - 38108 Braunschweig

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26035039 - 38108 Braunschweig

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: 26035039 - 38108 Braunschweig

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