

Braunschweig / Querum

# Bungalow mit viel Potential auf großzügigem Eigentumsgrundstück

Objektnummer: 26035008



KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 973 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26035008</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>470.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 148,5 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4.5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	268.76 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum**

## **Ein erster Eindruck**

**Die hier angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Querum auf einem ca. 973 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück.**

**Auf einer Ebene und insgesamt ca. 148,50 m<sup>2</sup> befinden sich ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein kleines Arbeitszimmer, ein Bad, ein Gäste-WC, ein Abstellraum und ein 1987 angebauter Wintergarten.**

**Das Dachgeschoss dient als zusätzlicher Stauraum. Eine Aufstockung, um weitere Wohnfläche zu schaffen, ist ebenfalls möglich. Die Immobilie bietet so viele Möglichkeiten für ein Paar aber auch für die große Familie.**

**Der eingewachsene Garten mit der großen Terrasse bietet viel Platz zum Spielen für Kinder und für entspannte Stunden im Freien. An heißen Sommertagen steht außerdem ein Brunnen zur Bewässerung bereit.**

**Eine Garage am Haus mit einem Stellplatz davor runden dieses interessante Angebot ab.**

**Wir möchten noch darauf hinweisen, dass sich das Haus in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet.**

**Objektnummer: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum**

## **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.**

**Darüber hinaus 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: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum**

## Weitere Informationen

**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: 26035008 - 38108 Braunschweig / Querum**

## **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](http://www.von-poll.com)**