

Denstorf

## Neuwertig, energieeffizient und großzügig - Einfamilienhaus in ruhiger Randlage

*Objektnummer: 25035037*



**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 660 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25035037 - 38159 Denstorf

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

**Objektnummer: 25035037 - 38159 Denstorf**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25035037	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2016	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25035037 - 38159 Denstorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	11.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.02.2028	Energie- Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25035037 - 38159 Denstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035037 - 38159 Denstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035037 - 38159 Denstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035037 - 38159 Denstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035037 - 38159 Denstorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25035037 - 38159 Denstorf**

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 2016 erbaute Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von rund 270 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Die Immobilie überzeugt durch ihren neuwertigen Zustand, ihre moderne Ausstattung und ihre architektonische Gestaltung, die viel Licht und Offenheit ermöglicht. Auf einem ca. 660 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet es auch großen Familien optimale Bedingungen.

Bereits der Eingangsbereich zeigt die helle und einladende Atmosphäre des Hauses. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Stimmung, während die edlen Eichenholzböden und die angenehme Fußbodenheizung Behaglichkeit zu jeder Jahreszeit versprechen. Die exklusive Einbauküche der Firma Bulthaup bietet zahlreiche Stauraummöglichkeiten und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet – hier steht dem gemeinsamen Kocherlebnis nichts im Weg. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Hauptwohnbereich ein weiteres Zimmer mit angegliedertem Duschbad. Es lässt sich flexibel als Homeoffice, Gästezimmer oder Rückzugsort nutzen. Ein Wellnessbereich mit Sauna und Dusche sowie ein großer Hausanschlussraum mit viel Stauraum und direktem Zugang zur Garage runden diese Ebene ab.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das durch eine gelungene Raumaufteilung überzeugt. Insgesamt stehen Ihnen hier drei große Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit Ankleide, ein weiteres kleines Zimmer, ein großer Hauswirtschaftsraum und ein großzügiges Familienbadezimmer mit Badewanne, Dusche und hochwertigen Sanitärobjekten zur Verfügung. Durch einen Balkon und eine Dachterrasse über der Garage, die derzeit noch nicht genutzt wird, ist diese Etage variabel nutzbar und bietet zahlreiche Einrichtungsmöglichkeiten. Der darüberliegende Spitzboden bietet zudem weiteren Stauraum.

Bei der Konzeption der gesamten Immobilie wurde großer Wert auf eine gehobene Ausstattungsqualität gelegt. Hochwertige Materialien, ein stimmiges Farbkonzept und moderne Haustechnik schaffen die Grundlage für entspanntes Wohnen. Die Immobilie wird mit einer modernen Erdwärmeheizung beheizt.

Auf dem gepflegten Grundstück mit einer schönen Terrasse lassen sich entspannte Stunden im Freien verbringen, während die Kinder ausreichend Platz zum Spielen finden. Eine großzügige Garage mit Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Lagermöglichkeiten rundet dieses besondere Angebot ab.

**Objektnummer: 25035037 - 38159 Denstorf**

## Ausstattung und Details

- Architektenhaus
- Energieeffizienzhaus KfW 40
- Erdwärmeheizung, Vaillant Thermo Plus
- Küche, Bulthaup
- Deckenlautsprecher, Bose
- Netzwerk in allen Zimmern
- elektrische Raffstores
- Parkett, Eiche geölt, Bauwerk
- Sauna, Klafs
- Glasfaser
- Spitzboden
- Balkon
- Garage
- u.v.m.

**Objektnummer: 25035037 - 38159 Denstorf**

## Alles zum Standort

Der charmante Ortsteil Denstorf von Vechelde präsentiert sich als idyllische Gemeinde im harmonischen Pendlergürtel zwischen Braunschweig und Salzgitter. Mit seiner ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und niedrigen Bevölkerungsdichte schafft er ein besonders familienfreundliches Wohnumfeld. Die ruhige, dörfliche Atmosphäre bietet jungen Familien ein sicheres und geborgenes Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die solide Infrastruktur mit einer guten Anbindung an weiterführende Schulen und Hochschulen in der nahegelegenen Stadt Braunschweig unterstreicht den hohen Lebensstandard und die Zukunftsfähigkeit dieses Standorts.

In Denstorf finden Familien eine lebendige Gemeinschaft vor, die von starkem Zusammenhalt und angenehmer Nachbarschaft geprägt ist. Die Nähe zu naturnahen Erholungsgebieten lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und bereichert das Familienleben.

Für die Jüngsten gibt es in Denstorf eine Kindertagesstätte, die eine liebevolle Betreuung bietet. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Ortsteilen und in der Stadt Vechelde, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

Neben dem regionalen Busverkehr stehen auch gut ausgebauten Straßenverbindungen zur Verfügung, die das Pendeln in die umliegenden Wirtschaftszentren unkompliziert gestalten. Die Autobahnen nach Hannover, Wolfsburg und Salzgitter sind mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 25035037 - 38159 Denstorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 11.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25035037 - 38159 Denstorf**

## **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](mailto:braunschweig@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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