

**Braunschweig / Schapen**

# **Besonderes Architektenhaus auf großzügigem Eigentumsgrundstück in Feldrandlage**

**Objektnummer: 26035010**



**KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.377 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26035010 - 38104 Braunschweig / Schapen**

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

Objektnummer: 26035010 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26035010	Kaufpreis	850.000 EUR
Wohnfläche	ca. 224 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1998		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26035010 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fussbodenheizung</b>	Energieinformationen	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>82.10 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>27.04.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1998</b>

Objektnummer: 26035010 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035010 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035010 - 38104 Braunschweig / Schapen

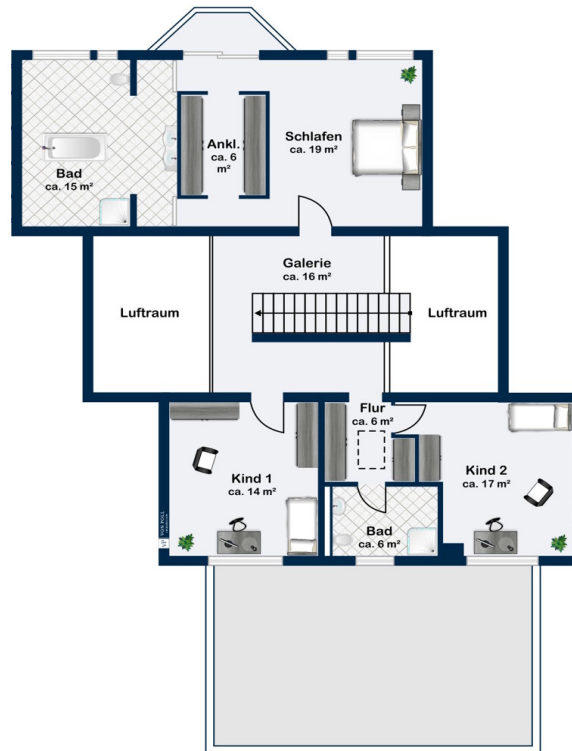
## Die Immobilie



Objektnummer: 26035010 - 38104 Braunschweig / Schapen

## 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: 26035010 - 38104 Braunschweig / Schapen**

## **Ein erster Eindruck**

**In Premiumwohnlage im beliebten Braunschweiger Stadtteil Schapen präsentiert sich dieses exklusive Einfamilienhaus auf einem ca. 1.377 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück in Feldrandlage.**

**Viel Lichteinfall und ein hohes Maß an Exklusivität charakterisieren diese 1998 erbaute Immobilie. Bis ins Detail durchdacht und mit hochwertigen Materialien ausgestattet, bietet das Haus auf ca. 224 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine ganz besondere Lebensqualität.**

**Über den einladenden Eingangsbereich mit offener Treppe gelangt man in den offenen und hellen Essbereich mit angrenzender Küche. Von dort aus hat man Zugang zum Wohnbereich und zu einem Arbeitszimmer. Ein Gäste-WC, der Heizungsraum und ein großzügiger Abstellraum, der direkt an die Küche angrenzt und über einen eigenen Eingang verfügt, runden diese Etage ab.**

**Im Obergeschoss sind von der Galerie aus zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer und das Elternschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Badezimmer zu erreichen.**

**Zahlreiche besondere Ausstattungsdetails wie bodentiefe Fenster, hochwertige Fußbodenbeläge, ein Kaminofen, eine Fußbodenheizung und vieles mehr garantieren ein stilvolles Ambiente und erfüllen höchste Wohnansprüche.**

**Ein Nebengebäude mit zwei Räumen, die derzeit als Werkstatt und Atelier genutzt werden, bietet zudem Platz für Hobbys und rundet dieses besondere Angebot ab.**

**Der großzügige Garten ist komplett eingefriedet und wunderschön angelegt. Viele Obstbäume und ein in die Terrasse eingelassener Whirlpool lassen keine Wünsche offen.**

**Objektnummer: 26035010 - 38104 Braunschweig / Schapen**

## **Alles zum Standort**

Schapen ist ein beliebter Stadtteil von Braunschweig und befindet sich ca. 8 km vom Stadtzentrum entfernt.

Viel Naherholung wird hier geboten. Nördlich und südlich grenzen die Wälder „Schapener Forst“, die „Buchhorst“ und der „Sandbach“ an den Stadtteil.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich im nur 1,8 km entfernten Ortsteil Volkmarode. Die Braunschweiger Innenstadt ist mit dem Bus oder mit dem Auto in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Die Autobahnen in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover können Sie binnen weniger Minuten erreichen.

**Objektnummer: 26035010 - 38104 Braunschweig / Schapen**

## 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: 26035010 - 38104 Braunschweig / Schapen**

## **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)**