

**Braunschweig / Kanzlerfeld**

# Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung und Außenpool

**Objektnummer: 26035012**



**KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.300 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld**

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

Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	26035012	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	9	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	3		
Baujahr	1972	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	285.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Premium-Wohnlage im Braunschweiger Kanzlerfeld präsentiert sich dieser besondere Horst-Schmied-Architektenbungalow auf einem ca. 1.300 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Der nach Südwesten ausgerichtete, eingewachsene und perfekt gepflegte Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und viel Platz zum Spielen, Feiern und Entspannen. Ein Außenpool mit im Jahr 2022 erneuerter Pooltechnik ist an heißen Sommertagen ein zusätzliches Highlight.

Auf einer Ebene lässt es sich in lichtdurchfluteter Atmosphäre auf insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche wunderbar leben.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, in dem der Kamin den Wohlfühlfaktor erhöht. Davon abgehend liegt das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Durchgehende bodentiefe Fenster bieten einen herrlichen Blick in den Garten.

Die am anderen Ende an den Wohn- und Essbereich angrenzende, großzügige Küche verfügt über eine Essecke und einen Vorratsraum und hat direkten Zugang zum Hauswirtschaftsraum und zum Keller. Somit sind viel Platz für Vorräte, Waschmaschine, Trockner und Haushaltsgeräte vorhanden.

Der Wohn- und Essbereich geht in eine breite Diele über, von der zwei helle, ruhige Kinder- oder Arbeitszimmer abgehen.

Durch eine Zwischentür gelangt man in den Einliegerbereich, der über eine eigene Terrasse verfügt.

Für die Eltern gibt es einen eigenen Bereich mit Schlafzimmer, Bad und separatem WC, sowie einem sehr breiten Flur mit Platz für große, tiefe Einbauschränke.

Eine Doppelgarage, ein Geräteraum und Stellplätze vor dem Haus runden dieses besondere Angebot ab.

**Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld**

## Ausstattung und Details

- parkähnlicher Garten
- Kamin
- Außenpool mit neuer Technik (2022)
- bodentiefe Fenster
- Alle Bäder mit Lichtkuppeln
- Einliegerwohnung
- Travertinboden
- Teilkeller mit zwei Räumen und großem Heizungsraum
- Doppelgarage und Geräteraum am Haus

**Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld**

## Alles zum Standort

Das Kanzlerfeld ist ein gehobener Stadtteil im Nordwesten von Braunschweig. Viel Grün und viele Einfamilienhäuser zeichnen diesen Stadtteil aus.

Das Kanzlerfeld gehört zum Bezirk Lehdorf-Watenbüttel und es besteht eine sehr gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Innenstadt. Auch die Autobahnen in Richtung Hannover – Wolfsburg – Berlin – Kassel sind innerhalb weniger Fahrminuten zu erreichen.

Eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Ärzten, einem Lebensmittelmarkt und diversen Geschäften für den täglichen Bedarf ist ebenfalls vorhanden.

Stadtnah und dennoch im Grünen – hier lässt es sich hervorragend leben und wohnen.

**Objektnummer: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld**

## 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: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld**

## 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)