

Braunschweig / Stöckheim

# Großzügiges Reihenhaus mit Ausbaureserve im Dachgeschoss in besonders beliebter Lage

Objektnummer: 26035015



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 258 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

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

Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26035015	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 129 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1957		

Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	264.33 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Die Immobilie



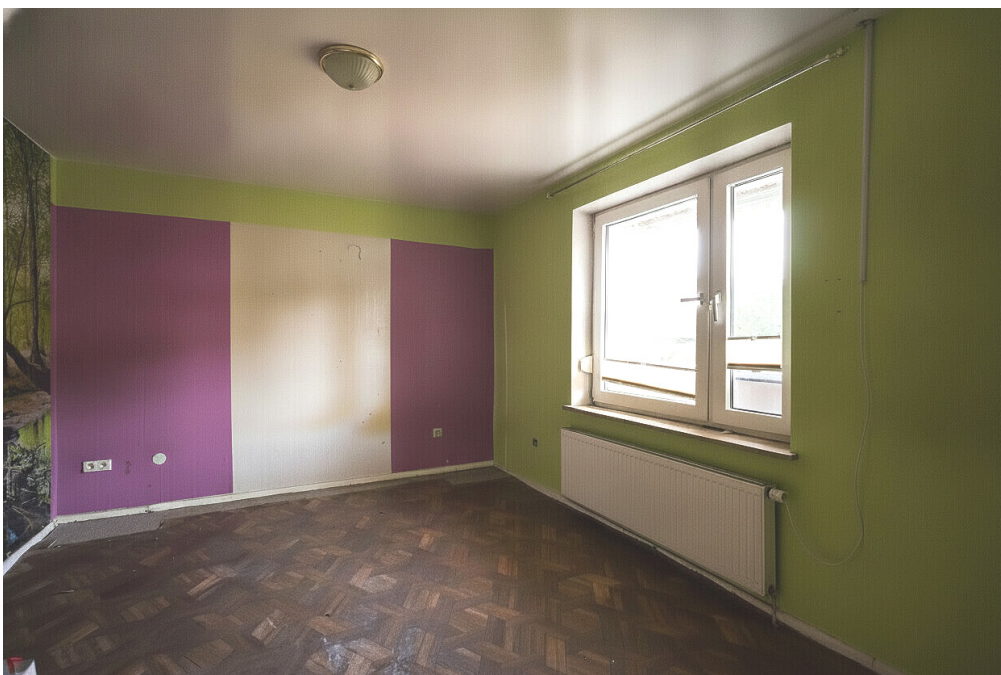
Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Die Immobilie



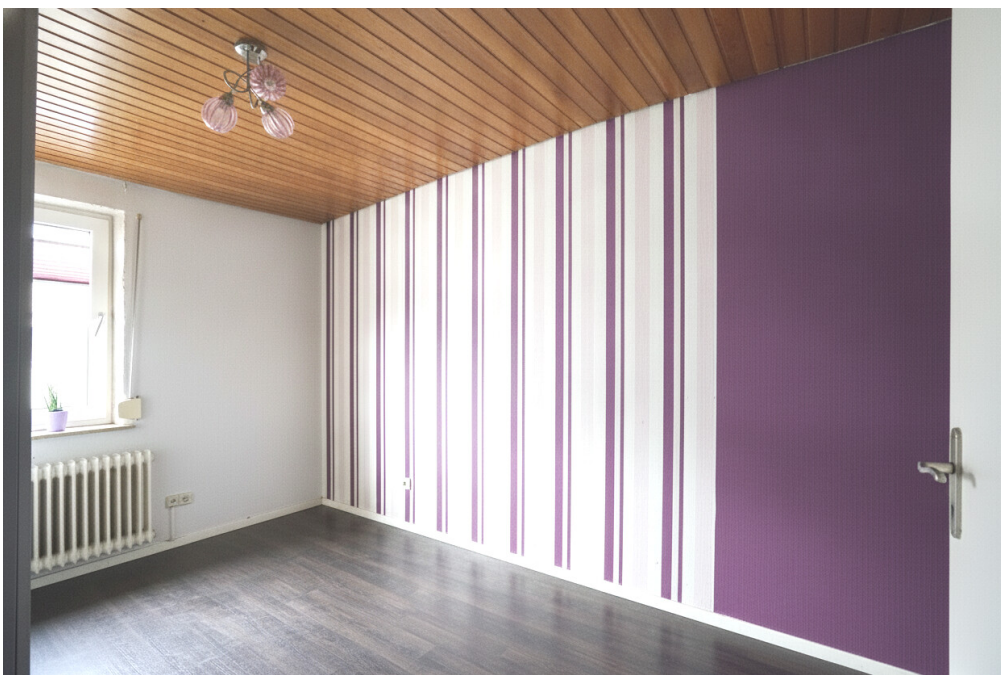
Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Die Immobilie



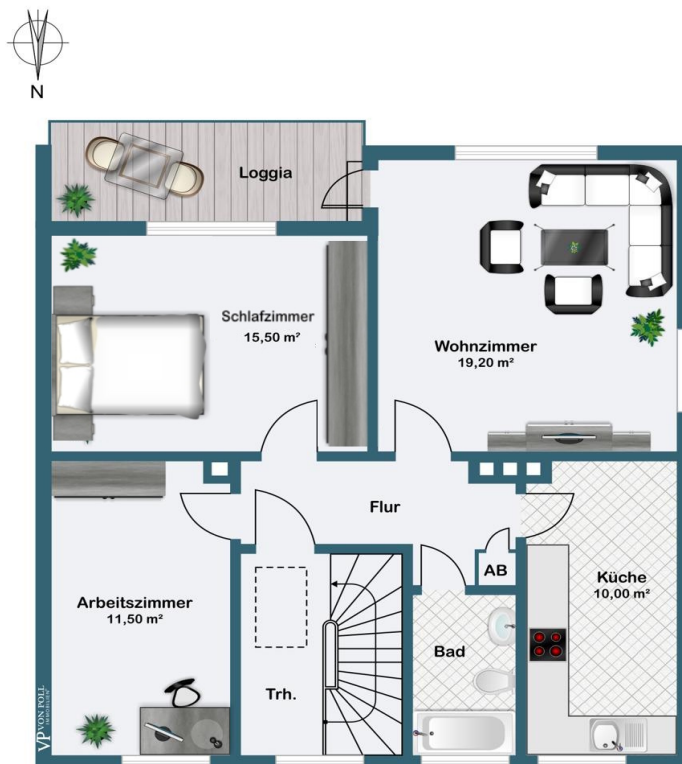
Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

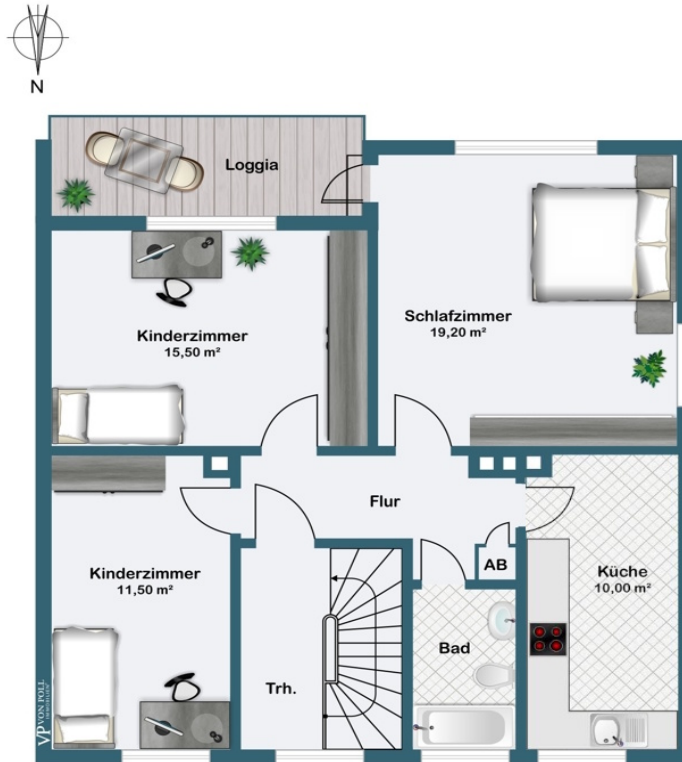
## Die Immobilie

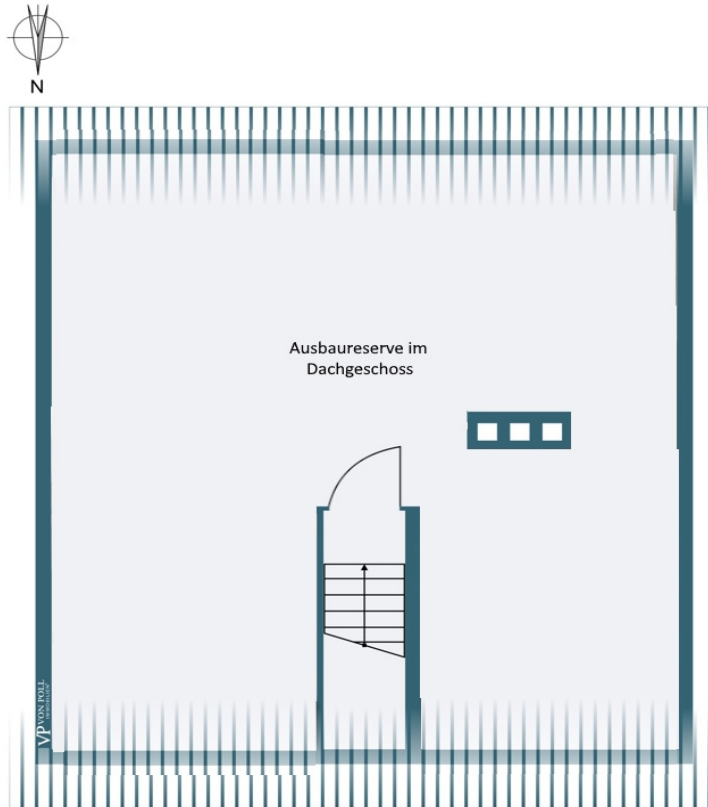


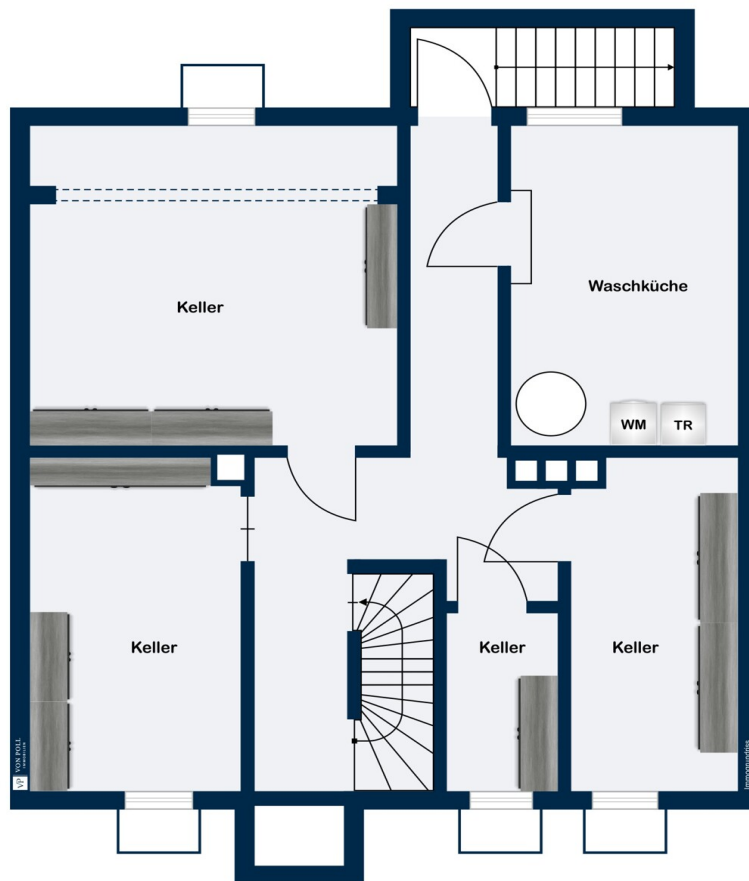
Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## 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: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

## **Ein erster Eindruck**

**Im Braunschweiger Stadtteil Stöckheim befindet sich auf einem ca. 258 m<sup>2</sup> großen Grundstück dieses vielseitige Reihenendhaus. Das Haus wurde 1957 gebaut und verfügt aktuell insgesamt über eine Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Etagen. Im Dachgeschoss befindet sich eine Ausbaureserve mit einer weiteren möglichen Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet somit ausreichend Platz für zwei oder drei Parteien oder für die große Familie. Da jede Etage über einen separaten Eingang verfügt, besteht auch die Möglichkeit drei Wohneinheiten zu vermieten.**

**Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn-/ Essbereich mit angrenzendem Balkon und Ausgang in den Garten, zwei Zimmer, eine Küche und ein Bad. Drei Zimmer, eine weitere Küche, ein Balkon sowie ein Badezimmer sind im ersten Obergeschoss vorhanden. Im Dachgeschoss befindet sich die Ausbaureserve.**

**Das schöne Grundstück mit einem Gartenhaus bietet ausreichend Platz für die Kinder zum Spielen, aber natürlich auch für Grillabende mit der Familie und Freunden.**

**Im Keller befindet sich, neben viel Stauraum und Platz für Hobbys, die Gasheizung.**

**Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

## **Alles zum Standort**

**Stöckheim ist ein südlicher Stadtteil von Braunschweig und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert.**

**Der nur einige Fußminuten entfernte Südsee sowie der an das Wohngebiet angrenzende Zoo bieten viel Naherholung direkt vor der Tür.**

**Das Zentrum von Stöckheim bildet der vor Jahren angelegte Stöckheimermarkt mit seinen kleinen Läden und dem Wochenmarkt. Auch Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Stöckheim ist durch die Straßenbahnlinie 1 hervorragend mit der Braunschweiger Innenstadt verbunden. Ebenso verkehrt in regelmäßigen Abständen eine Buslinie.**

**Die Anbindung an die Autobahn A39 in Richtung Wolfsburg ist perfekt. Ebenso erreichen Sie die weiteren Autobahnen in Richtung Kassel, Berlin und Hannover in wenigen Minuten.**

**Objektnummer: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

## **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: 26035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

## **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)**