

Braunschweig / Ölper

# Großzügiges Einfamilienhaus auf wunderschönem, parkähnlichen Grundstück

Objektnummer: 26035021



**KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.168 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper**

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

Objektnummer: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## Auf einen Blick

Objektnummer	26035021	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1950	Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	25.09.2035	Endenergiebedarf	66.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## Die Immobilie



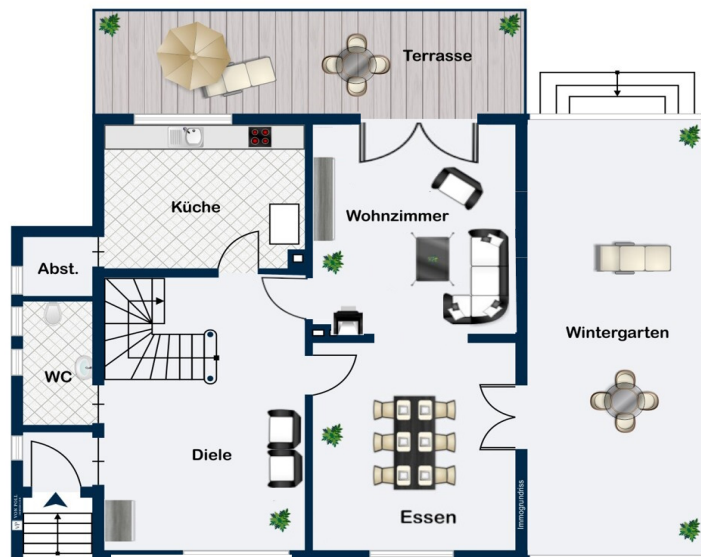
Objektnummer: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

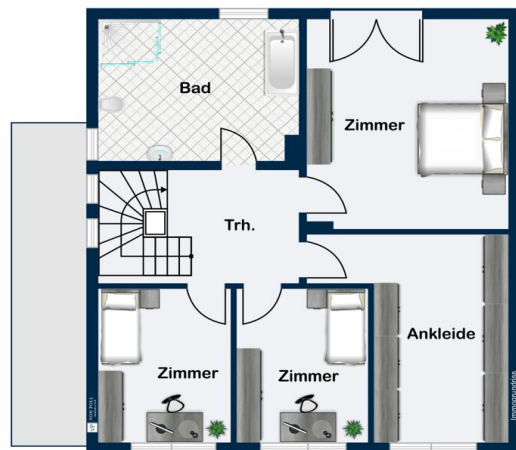
## Die Immobilie

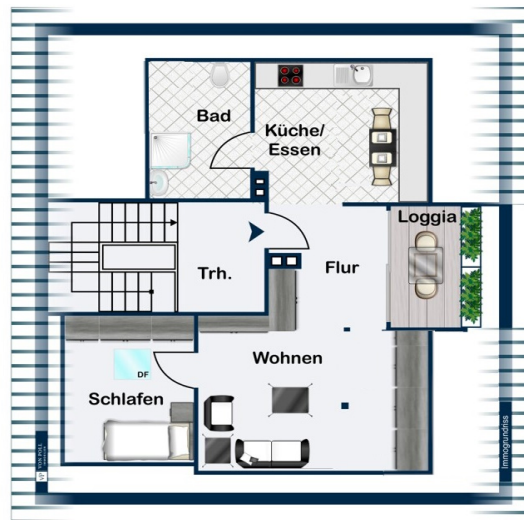


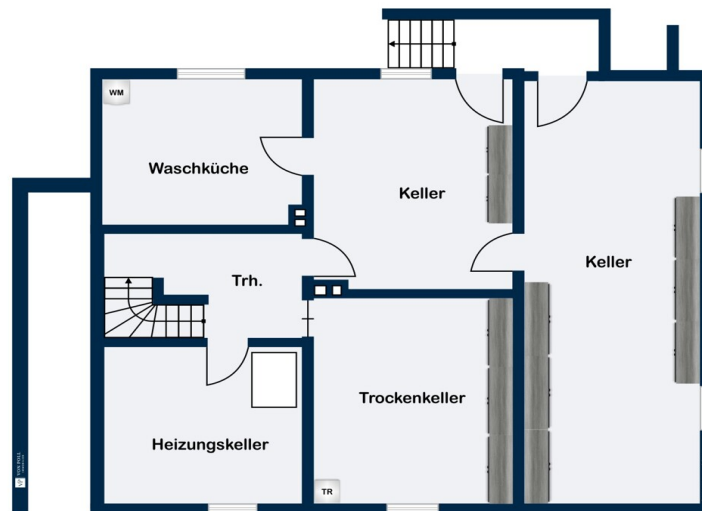
Objektnummer: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## 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: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 vereint zeitlose Architektur mit moderner Technik und gehobener Ausstattungsqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 2.170 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnwünsche.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet eine besondere Lebensqualität, die auf die Bedürfnisse von Familien und allen, die Großzügigkeit schätzen, zugeschnitten ist. Neben dem hell und modern gestalteten Erdgeschoss und vier Schlafzimmern sowie einem Badezimmer im Obergeschoss verfügt die Immobilie über eine separate Wohnung mit einer Terrasse im Dachgeschoss.

Das Grundstück besticht durch seine Größe und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie Gartenideen verwirklichen, entspannte Stunden im Freien verbringen oder mit Kindern ausreichenden Spielraum genießen. Zudem bietet das Grundstück die Möglichkeit, einen Swimmingpool zu integrieren.

Die Immobilie wird mittels einer effizienten Wärmepumpe beheizt, die im Jahr 2024 installiert wurde. Sie sorgt für niedrige Energiekosten und einen zeitgemäßen Wohnkomfort. In Verbindung mit der hochwertigen Ausstattung genießen Sie nicht nur ein modernes Wohnklima, sondern auch nachhaltige Vorteile.

Viel Stauraum im Keller, zwei Garagen und eine geschlossene Einfahrt runden dieses interessante Angebot ab.

Da sich die besondere Lage der Immobilie erst bei einer Besichtigung vor Ort beurteilen lässt, vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Termin.

**Objektnummer: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper**

## **Ausstattung und Details**

- Garten mit altem Baumbestand
- Wärmepumpe Baujahr 2024
- Bad und Gäste-WC Baujahr 2022
- Rollläden, größtenteils elektrisch
- teilweise Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kaminofen
- Einbauküche
- Wintergarten
- Gartenhaus
- zwei Garagen
- Terrasse im Dachgeschoss
- u.v.m.

**Objektnummer: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper**

## **Alles zum Standort**

**Der beliebte Stadtteil Ölper liegt im Norden Braunschweigs und ist ca. 3 Kilometer vom Zentrum entfernt.**

**Durch die vielen, gut erhaltenen Fachwerkhäuser und die örtlichen Hofläden verspürt man hier einen ganz besonderen Charme. Auch der Ölpersee ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zu langen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.**

**Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.**

**Eine sehr gute Anbindung an die Stadtautobahnen 391 und 392 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gegeben.**

**Objektnummer: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper**

## **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: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper**

## **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)**