Vordorf / Eickhorst

Familienfreundliches Haus in idyllischer Lage direkt an der Braunschweiger Stadtgrenze

Property ID: 2403503300

PURCHASE PRICE: 270.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 119 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 173 m^2

Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

At a glance

Property ID	2403503300
Living Space	ca. 119 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1997
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	270.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.09.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	109.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

The property

Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

The property

Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

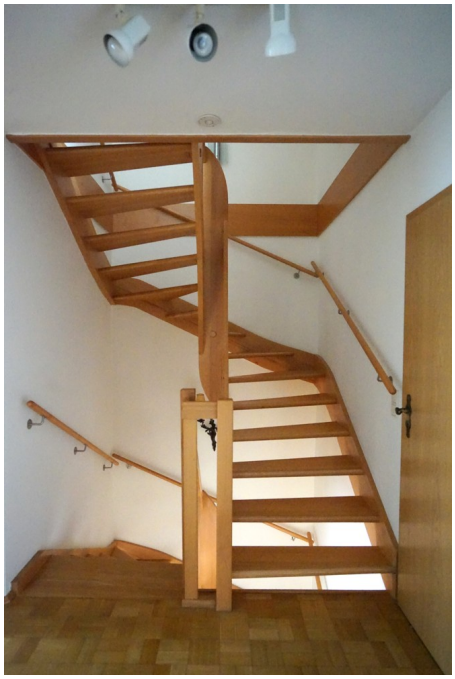
The property

Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

The property

Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

The property



Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

The property

Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

The property

Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

A first impression

Das hier angebotene charmante und gepflegte Reihenmittelhaus wurde in dem Jahr 1997 gebaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 119 m². Die Grundstücksgröße beträgt ca. 173 m² zuzüglich ca. 100 m² anteiliges Gemeinschaftseigentum an der Zufahrt zum Haus. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in einer privaten Sackgasse.

Dieses Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer auf drei Etagen, die durch eine hochwertige Massivholztreppe miteinander verbunden sind.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- /Essbereich mit bodentiefen Fenstern zum Garten, die für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre sorgen. Die Küche ist praktisch und funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. Der Abstellraum direkt neben dem Eingang mit Platz für die Vorräte, der angrenzende Heizungsraum in dem sich der Waschmaschinenanschluss und ein Stellplatz für den Trockner befindet und das Gäste-WC runden diese Etage ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Zudem gibt es ein Badezimmer mit einer Badewanne und einer Dusche und einen großen Einbauschrank im Flur.

Das Dachgeschoss des Hauses lässt sich flexibel nutzen und kann beispielsweise als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden. Durch die vorhandenen Veluxfenster ist das Dachgeschoss hell und bietet einen schönen Ausblick auf den nahegelegenen Wald.

Eine hochwertige Ausstattung zieht sich durch das gesamte Haus. Unter anderem gibt es Rollläden an den Fenstern und Massivholzparkett in fast allen Räumen. Das Dach des Hauses wird noch gewartet, gereinigt und neu versiegelt.

Ein Carport und ein Stellplatz direkt vor dem Haus bieten ausreichend Platz für die Fahrzeuge.

Ein besonderes Highlight ist der kleine Garten hinter dem Haus. Im Sommer verwandelt er sich in ein Blütenmeer und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Er ist besonders schön angelegt mit einer Natursteinmauer, einer Terrasse mit elektrisch bedienbarer Markise und einem Abstellraum, der im Winter Platz für die Gartenmöbel bietet.

Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

All about the location

Eickhorst grenzt direkt an die Stadt Braunschweig. Zusammen mit dem Ortsteil Rethen gehört Eickhorst zur Gemeinde Vordorf.

Neben einigen Vereinen bietet der Ort umgeben von Wäldern und Wiesen viel Naherholung. Sei es zum Joggen oder beim Spaziergang mit dem Hund.

In der näheren Umgebung befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Hierzu gehören unter anderem Arztpraxen, eine Apotheke, Supermärkte, Tankstellen, Bäckereien und Restaurants. Ein Kindergarten ist im Ort vorhanden. Die nächste Grundschule sowie ein Gymnasium befinden sich im ca. 2 Kilometer entfernten Nachbarort.

Mit dem Auto sind Sie über die umgebenden Landes- und Bundesfernstraßen gut angebunden. Das Zentrum von Braunschweig ist ca. 14 Kilometer entfernt. Die nächste Autobahnabfahrt ist nur ca. 5 Kilometer entfernt und bietet eine gute Anbindung Richtung Braunschweig, Wolfsburg, Hannover und Berlin.

Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.9.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 109.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 2403503300 - 38533 Vordorf / Eickhorst

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33, 38100 Braunschweig
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com