

Braunschweig / Schapen

## Charming detached house - currently used as a medical practice - in the popular district of Schapen

*Property ID: 25035033*



**PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 313 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

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

Property ID: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## At a glance

Property ID	25035033	Purchase Price	430.000 EUR
Living Space	ca. 105 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 57 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC
Year of construction	1955		

Property ID: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	05.03.2034	Year of construction according to energy certificate	1955

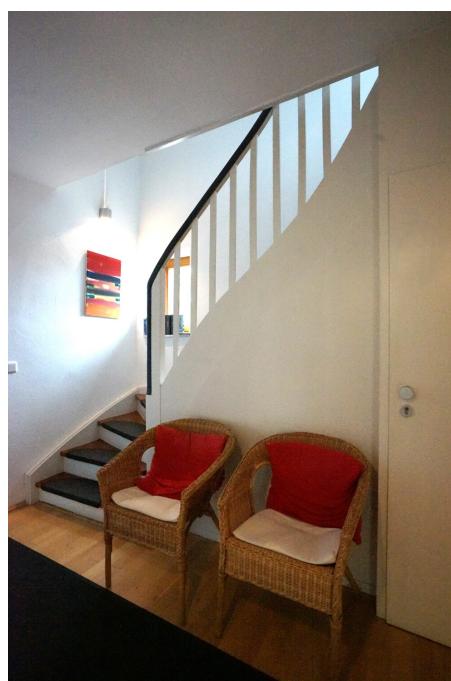
Property ID: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## The property



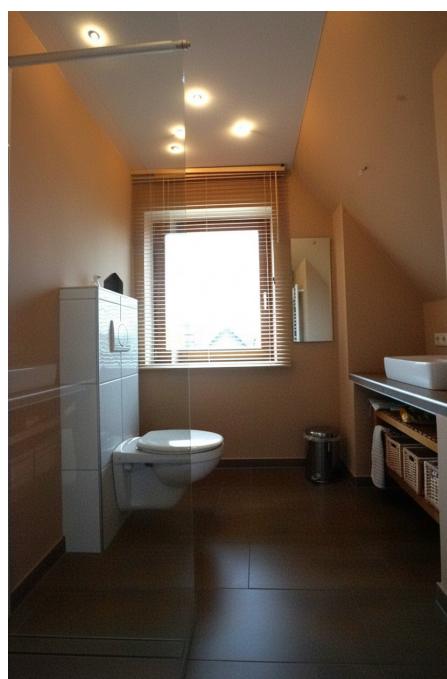
Property ID: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## The property



Property ID: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## The property



Property ID: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## The property



**Property ID: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen**

## A first impression

Built in 1955, this detached house underwent extensive renovation and modernization between 2007 and 2008. Situated on a plot of approximately 313 m<sup>2</sup>, the property offers around 105 m<sup>2</sup> of living space, providing ample room for various lifestyles. Currently used commercially as a medical practice, the house can easily be converted into a residential residence. The house boasts a well-designed layout with a total of four rooms. On the ground floor, you'll find a welcoming entrance hall, from which all other rooms are easily accessible. The living and dining rooms are bright and inviting thanks to floor-to-ceiling windows, offering a comfortable space for entertaining family and friends. The separate kitchen provides plenty of storage and workspace for preparing meals together. Upstairs, two further rooms are available, suitable for use as bedrooms, children's rooms, or offices. These bright rooms, one of which extends to the roof, can be furnished to suit your individual preferences and needs. A modern bathroom with natural light and a walk-in shower completes the amenities on this floor. Ample storage space and room for the heating system and washing machine are available in the basement. Another solid building in the garden serves as a garage and storage room. The well-maintained garden offers space for individual design – whether for a vegetable garden, a children's play area, or the creation of a terrace for relaxing outdoors.

Property ID: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## All about the location

Braunschweig besticht als lebendige und zugleich traditionsreiche Stadt mit rund 253.000 Einwohnern. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, die von einem starken Wirtschaftsstandort mit Schwerpunkten in Forschung, Entwicklung und innovativen Branchen wie Automobil, Luftfahrt und Biotechnologie getragen wird.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Dynamik und hoher Lebensqualität macht Braunschweig zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Stabilität und eine zukunftsorientierte Umgebung legen.

Der Stadtteil Schapen präsentiert sich als besonders familienfreundliche Wohnlage, die durch ihre ruhige Atmosphäre und die Nähe zum Stadtzentrum überzeugt. Hier genießen Familien ein sicheres Umfeld mit einer starken Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die das tägliche Leben bereichern.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an der Haltestelle Schapenstraße, die in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet eine unkomplizierte Verbindung zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen: Von der evangelischen Kindertagesstätte Schapen, die nur 5 Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zur Sally-Perel-Gesamtschule und der IGS Volkmarode, die in etwa 10 Minuten erreichbar sind, ist für jede Altersstufe eine hochwertige schulische Betreuung gewährleistet.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, wie das Medizinische Versorgungszentrum Volkmarode in 15 Minuten Fußweg, optimal gesichert.

Für aktive Familien bieten zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten, darunter der Spielplatz Schradersweg in 6 Minuten Entfernung sowie die Mehrzweckhalle des TSV Schapen, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Parks und Gemeinschaftshäuser, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schaffen.

Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount und ALDI Nord sind bequem in 13 bis



VON POLL  
REAL ESTATE

17 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Property ID: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 129.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 17.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

**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: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen**

## 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](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)