

Braunschweig / Riddagshausen

## Stylish country villa in a prime location

*Property ID: 24035026*



PURCHASE PRICE: 2.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 312 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.853 m<sup>2</sup>

Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

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

Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## At a glance

|                      |             |                     |                                                                           |
|----------------------|-------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 24035026    | Purchase Price      | 2.500.000 EUR                                                             |
| Living Space         | ca. 312 m²  | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof |                     |                                                                           |
| Rooms                | 8           |                     |                                                                           |
| Bedrooms             | 7           |                     |                                                                           |
| Bathrooms            | 3           | Construction method | Solid                                                                     |
| Year of construction | 1953        | Equipment           | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna                                   |

Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil                | Final energy consumption                             | 79.20 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 26.10.2033         | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Oil                | Year of construction according to energy certificate | 1953                           |



Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## The property





Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## The property





Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## The property



Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## The property





Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## The property



Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## The property



Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## The property





Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## The property



Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## The property



Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## The property





Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## The property



Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## The property



Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## A first impression

This stylish country villa was built in 1953 and completely gutted and renovated between 2011 and 2013. This exceptional property is located in Riddagshausen, one of Braunschweig's most sought-after residential areas, just a stone's throw from the Lünischteich pond. Numerous high-quality features, such as floor-to-ceiling wooden casement windows on the ground floor, solid wood flooring, marble bathrooms, and much more, guarantee a special ambiance and the highest standards of living. The inviting entrance hall leads into the spacious living and dining area, which includes an open-plan kitchen. The living space extends over three floors, totaling approximately 312 square meters, and offers ample room for the whole family with six rooms and an open music room. A highlight is the master suite on the top floor, which was converted in 2019. The open-plan design features a sleeping area with direct views of the surrounding nature. A freestanding bathtub, a dressing area, a sauna, a shower, and a separate WC fulfill all the requirements for comfortable living. Particularly noteworthy are the heated outdoor pool and the two large terraces, facing south and north. The mature garden has also been newly landscaped and is lovingly maintained. Several outdoor parking spaces are located directly on the approximately 1853 m<sup>2</sup> property. The spacious full basement offers numerous possibilities for use, whether for hobbies, household chores, a wine cellar, or storage.



Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Details of amenities

- Vollkeller
- massive Holzdielenböden
- diverse hochwertige Einbauschränke
- LED-Einbauleuchten
- Netzwerkanschlüsse in allen Räumen
- Videoüberwachung
- Dachflächenfenster mit elektrischen Außenrollläden
- Fußbodenheizung
- elektronische Schließanlage
- Innentüren der Premium-Marke Bartels
- Beheizbarer Außenpool über eine Wärmepumpe
- Sauna
- Landhausküche mit Gasherd von Lacanche
- vorbereiteter Kaminanschluss
- Drainage
- Indoor Shutter
- u.v.m.

Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## All about the location

Der Stadtteil Riddagshausen grenzt unmittelbar an den östlichen Stadtrand von Braunschweig.

Riddagshausen gehört zu den begehrten Wohngegenden von Braunschweig und das nicht nur aufgrund seiner stadtnahen Lage.

Zwischen dem Prinz-Albrecht-Park und den Riddagshäuser Teichen gelegen, bietet der Stadtteil einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Eine ausreichende Infrastruktur mit Ärzten, Restaurants, Kindergarten und Bäcker ist vorhanden.

Die gute Anbindung an die Autobahnen A39 (Wolfsburg-Salzgitter) und A2 (Hannover-Berlin) sowie an die Innenstadt machen diesen Standort besonders attraktiv. Mit dem Auto erreicht man die Autobahnen in ca. 5-10 Minuten. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder dem Stadtbus ebenfalls in ca. 5-10 Minuten zu erreichen.

Property ID: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.10.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## 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)