

Braunschweig / Querumer Forst

## Energy-efficiently renovated property in a unique location on the edge of the forest

*Property ID: 25035021*



---

**PURCHASE PRICE: 1.790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 378 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.180 m<sup>2</sup>**

---

Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

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

Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## At a glance

Property ID	25035021	Purchase Price	1.790.000 EUR
Living Space	ca. 378 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	9	Usable Space	ca. 114 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1961		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	27.71 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.06.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



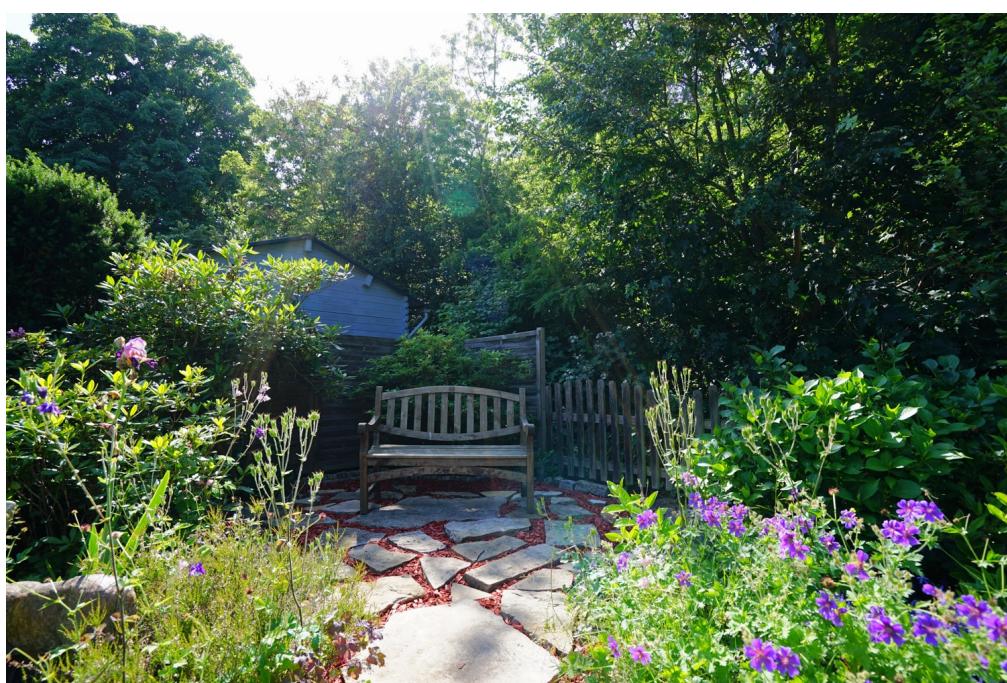
Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



**Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## A first impression

For sale is this spacious detached house with a total living/usable area of approximately 492 m<sup>2</sup> on a plot of approximately 1,180 m<sup>2</sup>. The property has been continuously modernized to date and thus offers the highest level of living comfort and a truly exceptional quality of life. It is ideal for families and individuals who desire ample space for work and leisure. The house extends over three floors and features a spacious living room, a dining room with an adjoining open-plan kitchen, several bedrooms and offices that can be individually designed, two bathrooms, and a guest WC. The high-end fitted kitchen is equipped with modern appliances, making it a wonderful place to cook and enjoy meals. Several large terraces and outdoor seating areas in various locations, as well as a conservatory, offer plenty of space for relaxation and social gatherings with friends and family. For fitness enthusiasts, there is an integrated gym in the basement with a pool table and direct access to the garden. A party room has also been created. A large workshop with a separate saw room provides hobbyists with the ideal space for creative projects. The entire roof of the property is equipped with an efficient photovoltaic system, while a solar thermal system supports the hot water supply. The already installed heat pump has both heating and cooling functions and is integrated into the underfloor heating system to ensure a comfortable indoor climate year-round. Particular attention has also been paid to the security and efficiency of the property: electric roller shutters and a modern alarm system guarantee protection and privacy. Controlled ventilation ensures a consistently pleasant and healthy indoor climate. The high-quality features, from elegant tiles in the entrance area and hardwood floors that blend harmoniously throughout the living and dining area, to the beautiful cantilevered staircase and much more, underscore the exclusive character of the house. Finally, it should be noted that the property is situated in a quiet location at the end of a cul-de-sac. A 3 x 10 meter garage, a storage room, and a bicycle shelter complete this unique offering.

Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Details of amenities

- Photovoltaikanlage
- Wärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion
- Solarthermie
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Energieeffizienzklasse A+
- Alarmanlage
- Rollläden
- Dielenböden
- exklusive Einbauküche
- Fußbodenheizung
- beheizter Wintergarten
- Fitnessraum mit bodentiefen Fenstern
- Garage (3 x 10 Meter)
- Fahrradunterstand
- u.v.m.

**Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## All about the location

Querum ist ein Stadtteil im Nordosten Braunschweigs und gehört aufgrund zahlreicher Merkmale zu den begehrten Wohnlagen.

Viele Felder und Wiesen, der Querumer Forst, die Schunterauen und die Wabe sowie mehrere Seen bieten einen sehr hohen Naherholungswert und laden dazu ein, viel Zeit in der Natur zu verbringen - und das nur ca. 6 km von der Braunschweiger Innenstadt entfernt.

Darüber hinaus ist eine exzellente Infrastruktur vorhanden - diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf, mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen und Ärzte, eine Grundschule, eine integrierte Gesamtschule sowie ein vielfältiges Angebot an Speiselokalen und Freizeitaktivitäten machen Querum so lebenswert.

Die einerseits hervorragende Verkehrsanbindung an die Innenstadt - per Fahrrad, PKW oder verschiedener Buslinien, und andererseits an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg - Berlin - Hannover - Kassel sowie der überregional angebundene "Airport Braunschweig" komplettieren die Vorteile, die dieser Stadtteil zu bieten hat.

**Property ID: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.71 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## 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)