

Braunschweig / Querumer Forst

## Impressive architect-designed house in a prominent location directly adjacent to a nature reserve

*Property ID: 25035002*



PURCHASE PRICE: 1.790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 278 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 843 m<sup>2</sup>

Property ID: 25035002 - 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: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## At a glance

Property ID	25035002	Purchase Price	1.790.000 EUR
Living Space	ca. 278 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2009	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port		

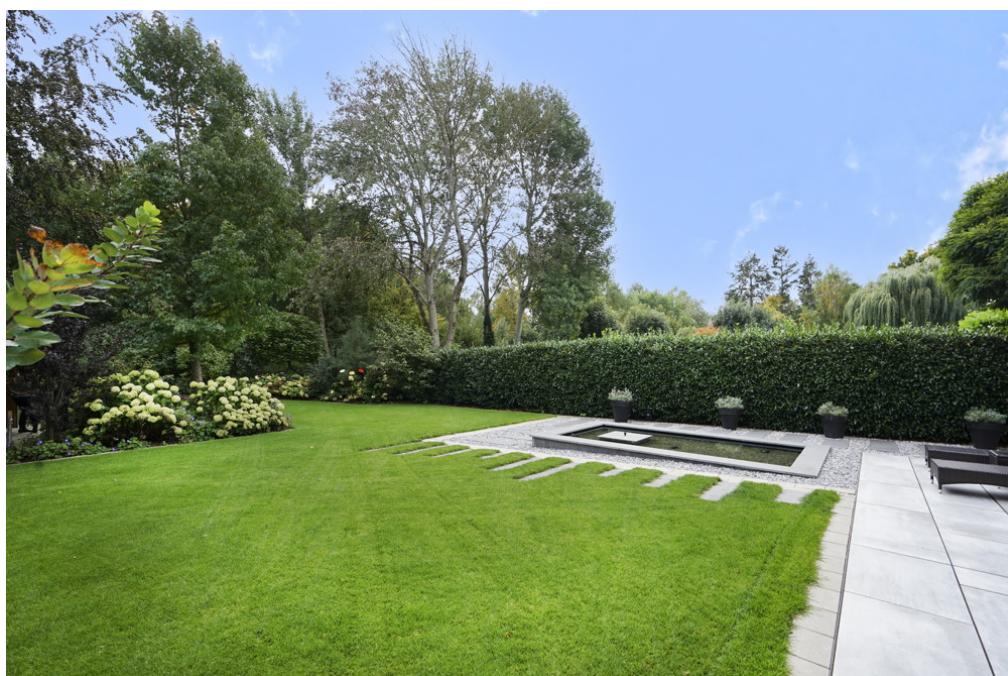
Property ID: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	70.48 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.01.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



Property ID: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



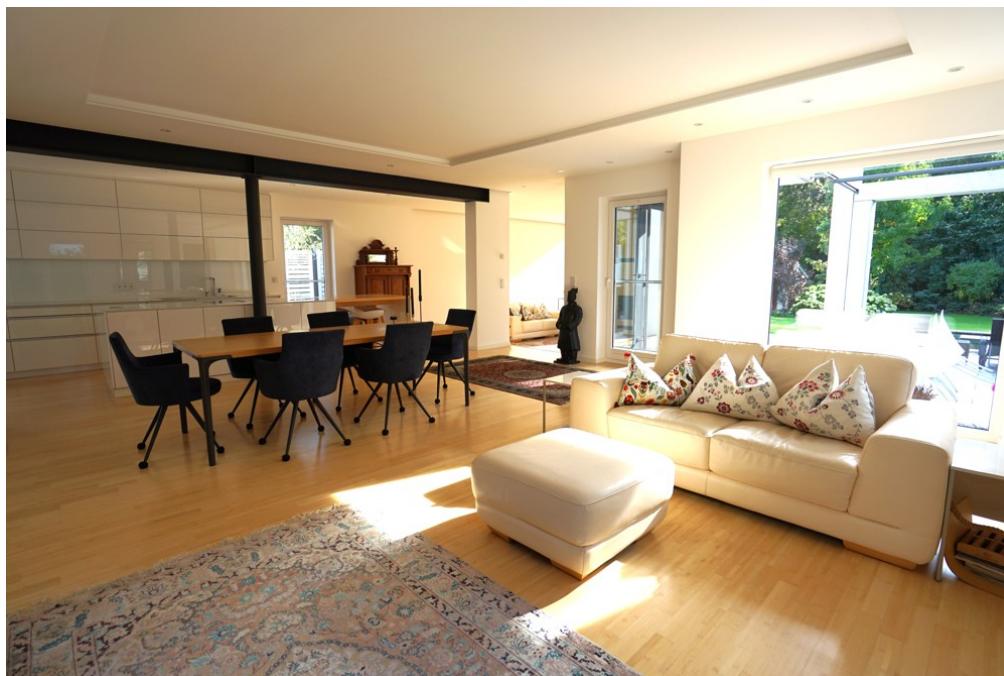
Property ID: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



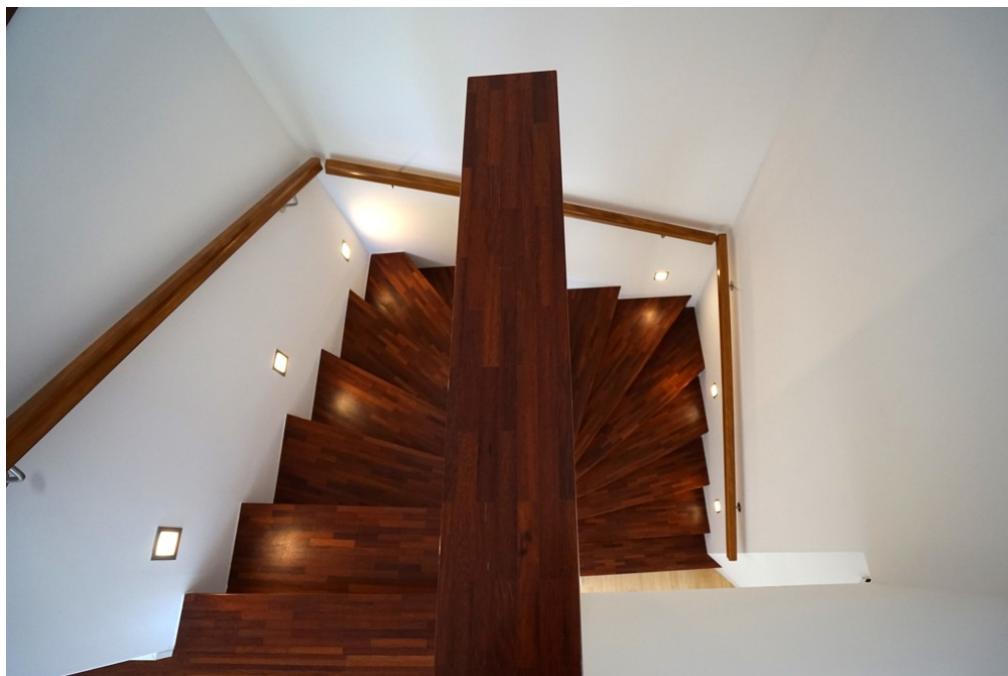
Property ID: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



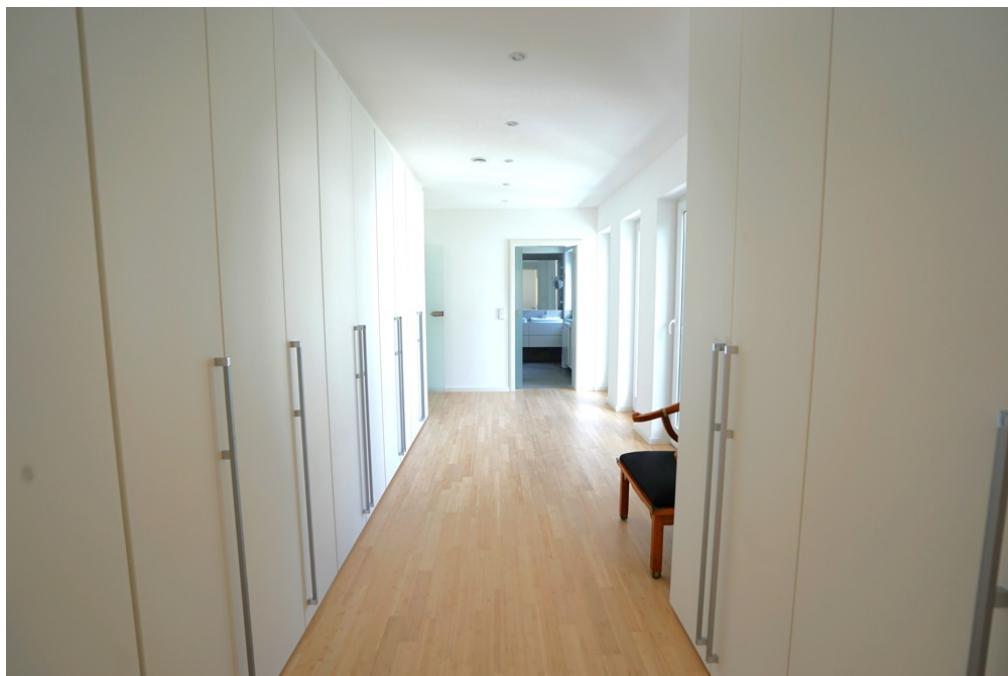
Property ID: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



Property ID: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



Property ID: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## The property



**Property ID: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## A first impression

This individually designed architect-built house, originally constructed in 2009, underwent extensive renovation and expansion in 2019 and is situated in a prime residential location directly adjacent to a nature reserve in the popular Braunschweig district of Querum. Offering approximately 278 m<sup>2</sup> of living space, the house boasts a spacious layout combined with high-quality fixtures and fittings and state-of-the-art building technology. The inviting entrance hall leads into the light-filled, open-plan living, dining, and kitchen area with direct access to the garden. The modern kitchen is equipped with all high-end appliances and features timeless elegance thanks to its light-colored cabinetry. A particular highlight is the impressive, open-plan living room with a fireplace, located on a slightly staggered level. Large, floor-to-ceiling windows provide ample natural light and stunning panoramic views of the nature reserve. Four bedrooms, an exclusive master suite with a dressing room and en-suite bathroom, a second bathroom, a guest WC, several storage rooms, a utility room, and a storage room complete the offerings of this exceptional property. The elegant garden, designed by a garden and landscape construction company, offers plenty of sun at all times of day due to its south/east orientation and invites you to relax in a harmonious and peaceful atmosphere.

Property ID: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Details of amenities

- KfW 40 Haus
- Bambusparkett
- Fußbodenheizung
- Raffstores
- eleganter Balkon mit Glasgeländer im Obergeschoss
- großzügige Terrasse mit elektrischer Markise in Süd-Westausrichtung
- Natur-Wasserbecken mit Wasserspiel
- gemauertes Doppelcarport mit Wallbox
- Hauswirtschaftsraum mit Wäscheschacht
- Kamin
- Brunnen und automatische Gartenbewässerungsanlage
- individuell steuerbare Außenbeleuchtung im Garten
- beheizte Dusche im Elternschlafzimmer
- Kellerersatzraum
- Alarmanlage mit Kamera
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- Wohnraumbelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (RecoVAIR 250)
- Rasenmähroboter
- Photovoltaikanlage Baujahr 2024
- u.v.m.

**Property ID: 25035002 - 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.

Darüberhinaus 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 Vorzüge, die dieser Stadtteil zu bieten hat.

**Property ID: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.48 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25035002 - 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)