

Braunschweig / Südstadt

# Modern - Exclusive - Built in 2020 - Architect-designed villa with elegant design

*Property ID: 25035034*



**PURCHASE PRICE: 1.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 351 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 983 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

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

Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## At a glance

Property ID	25035034
Living Space	ca. 351 m²
Rooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	2020
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.590.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 250 m²
Equipment	Guest WC, Sauna, Built-in kitchen

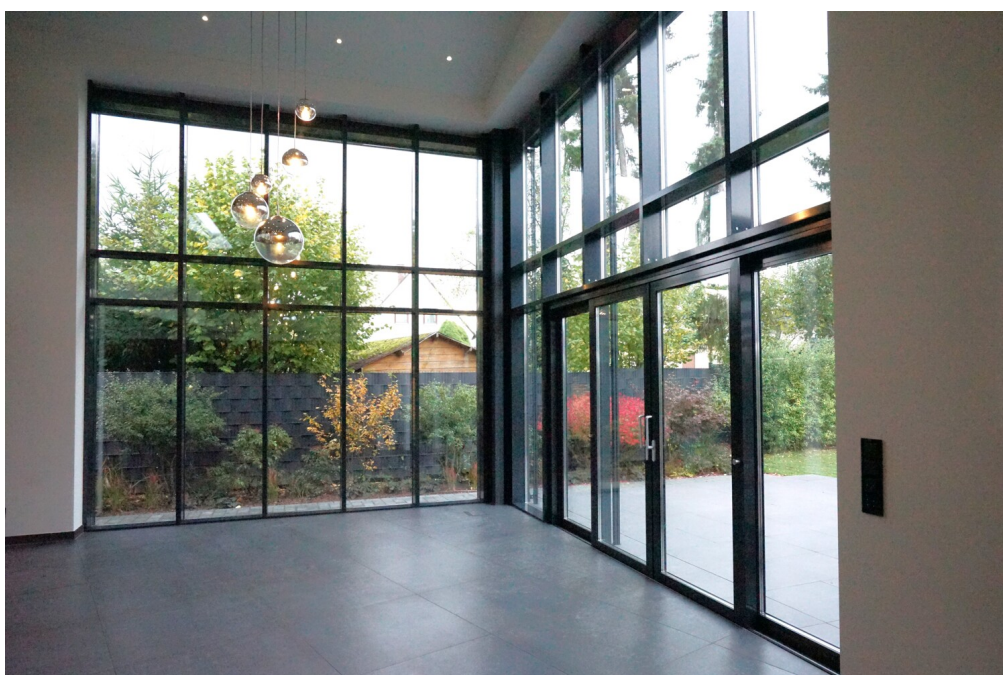
Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	14.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.03.2031	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## The property





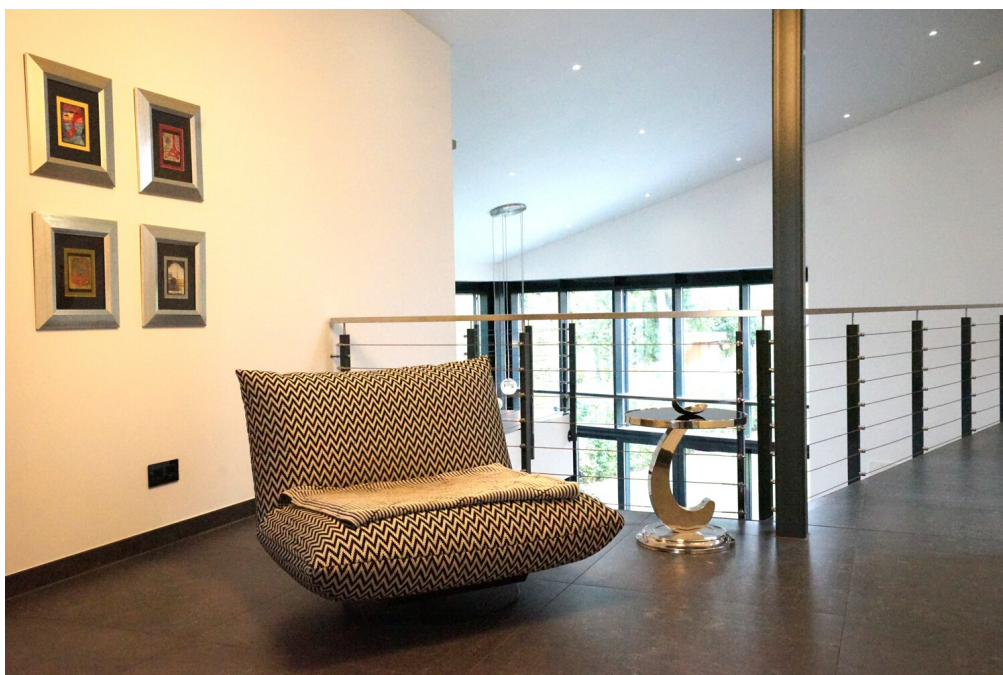
Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## The property



Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

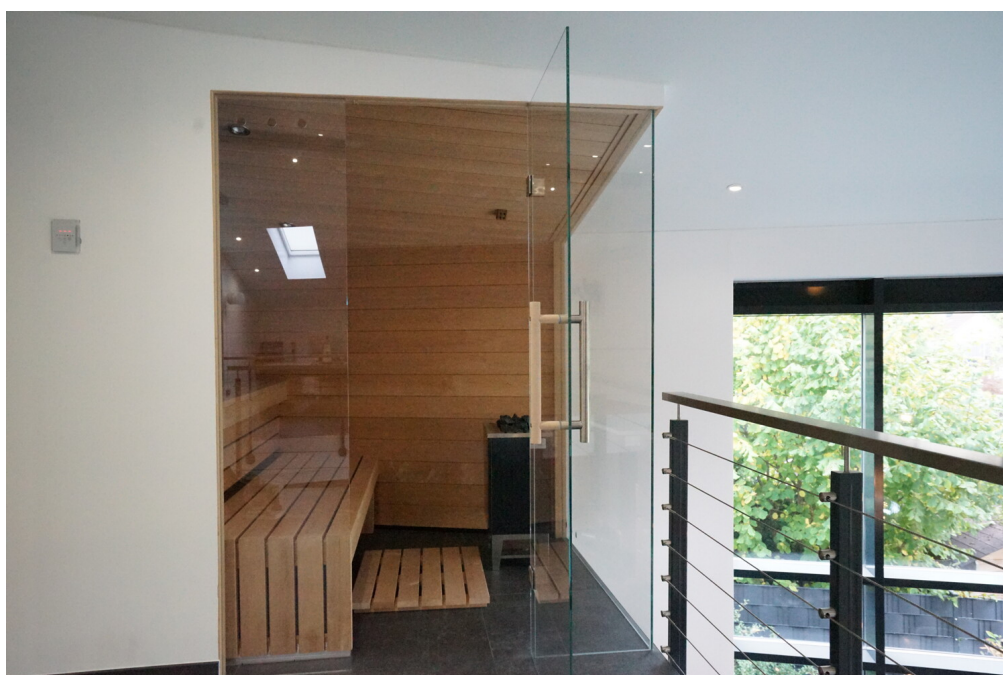
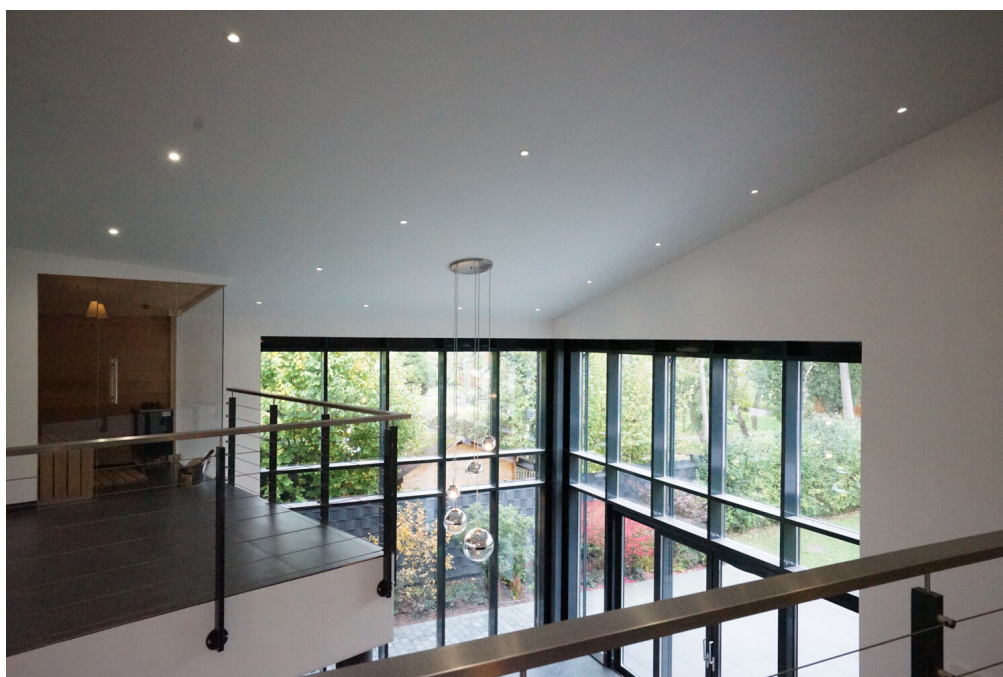
## The property





Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

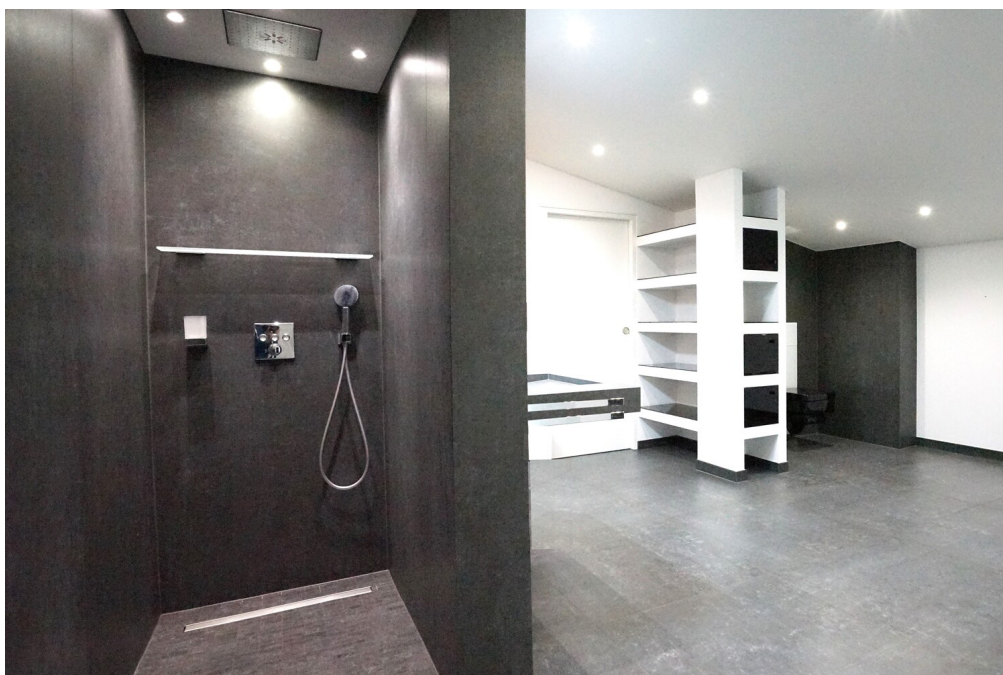
## The property





Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## The property



Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## The property





Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## The property





Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## A first impression

This modern villa, built in 2020, impresses with its spaciousness, stylish architecture, and high-quality finishes. With approximately 351 m<sup>2</sup> of living space spread over two levels, the house offers ample room for various living concepts and contemporary needs. The house sits on a plot of approximately 983 m<sup>2</sup>. The garden, designed according to a professional planting concept, features a diverse array of plants, creating a dynamic interplay of green and red hues throughout the year. This private retreat, extending in front of the floor-to-ceiling glass facade, creates a soothing, nature-inspired atmosphere and harmoniously connects the interior of the house with the outdoors. Electric blinds ensure complete privacy and light control. On the ground floor, the impressive entrance hall, with its spaciousness and brightness, immediately conveys a sense of grandeur. From here, you enter the generously sized and open-plan living and dining area, flooded with natural light through floor-to-ceiling windows spanning two stories. Large-format Italian designer tiles, an open ceiling design with multiple galleries, and numerous functional details define the house's unique ambiance. The impressive, open-plan kitchen by Joppe flows seamlessly into the living area and is equipped with high-quality built-in appliances, generous work surfaces, and ample storage space – a central gathering place for the whole family. Direct access to the garage makes unloading groceries effortless. Two guest rooms or children's bedrooms, as well as a bathroom with a shower, are also located on this level, further enhancing living comfort. The upper floor, accessed via the imposing designer staircase with its high-quality slate wall cladding, has been designed as a private retreat. Here you will find the master bedroom with its adjoining, luxurious en-suite bathroom featuring a freestanding bathtub and walk-in shower. A particular highlight is the glass-enclosed sauna with views of the surrounding greenery – your personal wellness area. A spacious, fully equipped dressing room and an open gallery, serving as a stylish home office with panoramic views, complete this floor. Another highlight is the very spacious basement, approximately 250 m<sup>2</sup>. Besides a fitness area, a home cinema, another high-quality bathroom with a walk-in shower, plenty of storage space, and room for hobbies, the house also houses the building's technical systems. The house is heated with a modern air-source heat pump and features a highly efficient photovoltaic system (30 kWp). The underfloor heating and the lighting throughout the house are controlled by a centrally networked system. I would be happy to arrange a personal viewing appointment with you.

Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Details of amenities

- A+ Niedrigenergiehaus
- Photovoltaikanlage mit 30 kWp
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- exklusive Einbauküche der Firma Joppe mit Elektrogeräten der Firmen Miele und Siemens
- gläserne Sauna mit Blick in den Garten
- elektrische Raffstores
- Klimaanlage
- drei Bäder mit handgefertigten Waschtischen
- großformatige italienische Designerfliesen im gesamten Haus
- maßgeschneiderte Einbaumöbel
- Vollkeller mit Wohnraumhöhe
- Garage mit direktem Zugang ins Haus und in den Keller
- weitere PKW-Stellplätze vor der Garage
- große, teilweise überdachte Terrasse
- mit Zaun und Hecke komplett eingefriedeter Garten
- elektrische Tore an der Garage und an der Einfahrt
- zentral gesteuerte Haustechnik
- und vieles mehr

Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## All about the location

Braunschweig besticht als lebendige Universitätsstadt mit einer stabilen und vielfältigen Bevölkerung sowie einer starken wirtschaftlichen Basis in den Branchen Automobil, Luftfahrt und Technologie. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die von modernen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen bis hin zu einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr reicht. Nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und eine hohe Lebensqualität schaffen ein Umfeld, das Familien eine sichere und zukunftsorientierte Heimat verspricht.

Im Herzen der Südstadt, einem besonders familienfreundlichen Stadtteil, entfaltet sich ein harmonisches Wohngefühl, das durch grüne Parks und eine lebendige Nachbarschaft geprägt ist. Die Südstadt verbindet urbanen Komfort mit ruhiger Wohnatmosphäre und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein behagliches Familienleben voller Gemeinschaft und Geborgenheit.

Für Familien besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen: Von der städtischen Kita und der Grundschule Mascheroder Holz, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, bis hin zu weiterführenden Schulen.

Die Nähe zu diesen Einrichtungen, verbunden mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die Buslinien am Neuer Kamp (4 Minuten Fußweg) und Welfenplatz (5 Minuten Fußweg), erleichtert den Alltag erheblich.

Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind vorhanden. Der Heidberger Tennis-Club und der Braunschweiger Golfplatz sind mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten zu erreichen. Durch die Lage am Grüngürtel "Mascheroder Holz" und mit dem Fahrrad nur wenige Minuten vom Heidbergsee entfernt, hat die Südstadt einen hohen Naherholungswert.

Auch die Gesundheitsversorgung ist optimal gewährleistet, mit Apotheken, Zahnarztpraxen und dem Klinikum Braunschweig in fußläufiger Entfernung von fünf bis sieben Minuten. Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene Frischemarkt „EDEKA“ sowie eine Auswahl an familienfreundlichen Restaurants runden das attraktive Umfeld ab.

Diese Lage in Braunschweigs Südstadt bietet Familien eine perfekte Symbiose aus Sicherheit, Komfort und lebendiger Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder sorglos



aufwachsen und Eltern eine nachhaltige Zukunft gestalten können.

Die Südstadt ist über die Autobahn A39 hervorragend an den Fernverkehr Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel angebunden. Den Braunschweiger Hauptbahnhof und die Innenstadt erreichen Sie mit dem Fahrrad oder auch mit dem Stadtbus in ca. 10-15 Minuten.

Property ID: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 14.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## 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)