

Braunschweig

Charming detached house on park-like grounds with mature trees

Property ID: 25035030



PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 260 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 2.168 m²

Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

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

Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

At a glance

Property ID	25035030	Purchase Price	750.000 EUR
Living Space	ca. 260 m²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	7	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1950	Usable Space	ca. 150 m²
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	24.09.2035	Final Energy Demand	66.79 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

The property



Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

The property



Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

The property



Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

The property



Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

The property



Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

The property



Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

The property



Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

A first impression

This spacious detached house, built in 1950, combines timeless architecture with modern technology and high-quality finishes. With approximately 260 m² of living space and a plot of around 2,170 m², the property offers ample room to suit individual living preferences. The house boasts a well-designed layout and offers a high quality of life tailored to the needs of families and anyone who appreciates spaciousness. In addition to the bright and modern ground floor and four bedrooms and a bathroom on the upper floor, the property features a separate apartment with a terrace on the top floor. The plot impresses with its size and diverse landscaping possibilities. Here you can realize your garden ideas, spend relaxing hours outdoors, or enjoy plenty of space for children to play. The property also offers the option of integrating a swimming pool. The property is heated by an efficient heat pump, installed in 2024, ensuring low energy costs and contemporary living comfort. Combined with the high-quality finishes, you will enjoy not only a modern living environment but also sustainable benefits. Ample storage space in the basement, two garages, and a private driveway complete this attractive offer. Since the property's unique location can only be truly appreciated during an on-site viewing, please feel free to schedule a personal appointment.

Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

Details of amenities

- Garten mit altem Baumbestand
- Wärmepumpe Baujahr 2024
- Bad und Gäste-WC Baujahr 2022
- Rollläden, größtenteils elektrisch
- teilweise Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kaminofen
- Einbauküche
- Wintergarten
- Gartenhaus
- zwei Garagen
- separate Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoss
- u.v.m.

Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

All about the location

Der beliebte Stadtteil Ölper liegt im Norden Braunschweigs und ist ca. 3 Kilometer vom Zentrum entfernt.

Durch die vielen, gut erhaltenen Fachwerkhäuser und die örtlichen Hofläden verspürt man hier einen ganz besonderen Charme. Auch der Ölpersee ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zu langen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Eine sehr gute Anbindung an die Stadtautobahnen 391 und 392 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gegeben.

Property ID: 25035030 - 38114 Braunschweig

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 66.79 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25035030 - 38114 Braunschweig

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com