

Braunschweig / Schapen

Großzügig - Hochwertig - Hell Elegantes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten

Property ID: 26035024



PURCHASE PRICE: 755.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 224 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.377 m²

Property ID: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

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

Property ID: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

At a glance

Property ID	26035024	Purchase Price	755.000 EUR
Living Space	ca. 224 m ²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Year of construction	1998		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	82.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.04.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

The property



Property ID: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

The property



Property ID: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

The property



Property ID: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

The property



Property ID: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

The property



Property ID: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

The property



Property ID: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

The property



Property ID: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

A first impression

Im beliebten und naturnahen Braunschweiger Stadtteil Schapen präsentiert sich dieses exklusive Einfamilienhaus auf einem ca. 1.377 m² großen Eigentumsgrundstück in Feldrandlage.

Viel Lichteinfall und ein hohes Maß an Exklusivität charakterisieren diese 1998 erbaute Immobilie. Bis ins Detail durchdacht und mit hochwertigen Materialien ausgestattet, bietet das Haus auf ca. 224 m² Wohnfläche eine ganz besondere Lebensqualität.

Über den einladenden Eingangsbereich mit offener Treppe gelangt man in den offenen und hellen Essbereich mit angrenzender Küche. Von dort aus hat man Zugang zum Wohnbereich und zu einem Arbeitszimmer. Ein Gäste-WC, der Heizungsraum und ein großzügiger Abstellraum, der direkt an die Küche angrenzt und über einen eigenen Eingang verfügt, runden diese Etage ab.

Im Obergeschoss sind von der Galerie aus zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer und das Elternschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Badezimmer zu erreichen.

Zahlreiche besondere Ausstattungsdetails wie bodentiefe Fenster, hochwertige Fußbodenbeläge, ein Kaminofen, eine Fußbodenheizung und vieles mehr garantieren ein stilvolles Ambiente und erfüllen höchste Wohnansprüche.

Ein Nebengebäude mit zwei Räumen, die derzeit als Werkstatt und Atelier genutzt werden, bietet zudem Platz für Hobbys und rundet dieses besondere Angebot ab.

Der großzügige Garten ist komplett eingefriedet und wunderschön angelegt. Viele Obstbäume und ein in die Terrasse eingelassener Whirlpool lassen keine Wünsche offen.

Property ID: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

All about the location

Der Braunschweiger Stadtteil Schapen präsentiert sich als besonders familienfreundlich. Durch seine ruhige Lage und die überwiegend freistehenden Einfamilienhäuser bietet er eine hohe Wohnqualität.

Der Stadtteil besticht durch eine grüne, ruhige Umgebung, kurze Wege und ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Familien profitieren von nahegelegenen Kindertagesstätten, wie der Evangelischen Kita Schapen (ca. fünf Minuten Fußweg), und Schulen, die in rund 13 Minuten erreichbar sind. Die Hausarztpraxis Fleischer sowie Zahnarztpraxen und Apotheken wie die Buchhorst-Apotheke sind bequem zu Fuß erreichbar.

Spielplätze (z. B. Schradersweg in drei Minuten), Sportanlagen und die Mehrzweckhalle des TSV Schapen bieten Raum für Bewegung. Nördlich und südlich grenzen die Wälder „Schapener Forst“, „Buchhorst“ und „Sandbach“ an den Stadtteil. Sie bieten viel Naherholung und laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

Eine gute Nahversorgung ist vorhanden: Der Netto Marken-Discount ist nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt. In ca. fünf Autominuten Entfernung befindet sich das neue Rewe-Center. Es lässt keine Wünsche offen. Auf bis zu 5.000 m² finden Sie ein vielfältiges Food- und Non-Food-Angebot, Servicetheken, Cafés und Fotoshops.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen (4–7 Minuten) und den Bahnhof Weddel (16–20 Minuten) gut zugänglich. Die Autobahnen in Richtung Wolfsburg, Berlin und Hannover erreichen Sie binnen weniger Minuten.

Property ID: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

Other information

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: 26035024 - 38104 Braunschweig / Schapen

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