

Braunschweig / Schapen

Encantadora casa unifamiliar, actualmente utilizada como consultorio médico, en el popular distrito de Schapen.

Número de propiedad: 25035033



PRECIO DE COMPRA: 430.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 313 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## De un vistazo

Número de propiedad	25035033
Superficie habitable	ca. 105 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Baños	1
Año de construcción	1955

Precio de compra	430.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 57 m²
Características	WC para invitados

Número de propiedad: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	05.03.2034	Año de construcción según el certificado energético	1955



Número de propiedad: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## La propiedad





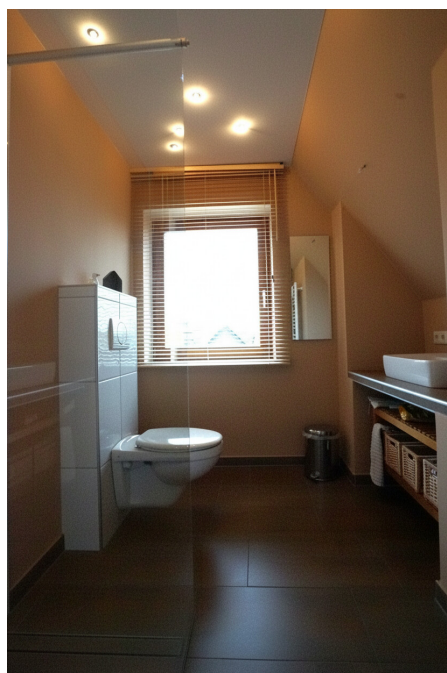
Número de propiedad: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## La propiedad



Número de propiedad: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## La propiedad



Número de propiedad: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## La propiedad





Número de propiedad: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Una primera impresión

Construida en 1955, esta casa unifamiliar fue objeto de una profunda renovación y modernización entre 2007 y 2008. Situada en una parcela de aproximadamente 313 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece unos 105 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofreciendo un amplio espacio para diversos estilos de vida. Actualmente utilizada comercialmente como consultorio médico, la casa se puede convertir fácilmente en una residencia. La casa cuenta con una distribución bien diseñada con un total de cuatro habitaciones. En la planta baja, encontrará un acogedor recibidor, desde el cual se accede fácilmente a todas las demás habitaciones. El salón y el comedor son luminosos y acogedores gracias a sus amplios ventanales, ofreciendo un espacio cómodo para recibir a familiares y amigos. La cocina independiente ofrece amplio espacio de almacenamiento y trabajo para preparar comidas en grupo. En la planta superior, hay dos habitaciones más, ideales para dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. Estas luminosas habitaciones, una de las cuales se extiende hasta la azotea, se pueden amueblar según sus preferencias y necesidades. Un moderno baño con luz natural y ducha a ras de suelo completa la oferta de esta planta. El sótano cuenta con amplio espacio de almacenamiento, así como con espacio para la calefacción y la lavadora. Otra sólida construcción en el jardín sirve de garaje y trastero. El cuidado jardín ofrece espacio para diseños personalizados, ya sea para un huerto, una zona de juegos infantiles o la creación de una terraza para relajarse al aire libre.

**Número de propiedad: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen**

## Todo sobre la ubicación

Braunschweig besticht als lebendige und zugleich traditionsreiche Stadt mit rund 253.000 Einwohnern. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, die von einem starken Wirtschaftsstandort mit Schwerpunkten in Forschung, Entwicklung und innovativen Branchen wie Automobil, Luftfahrt und Biotechnologie getragen wird.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Dynamik und hoher Lebensqualität macht Braunschweig zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Stabilität und eine zukunftsorientierte Umgebung legen.

Der Stadtteil Schapen präsentiert sich als besonders familienfreundliche Wohnlage, die durch ihre ruhige Atmosphäre und die Nähe zum Stadtzentrum überzeugt. Hier genießen Familien ein sicheres Umfeld mit einer starken Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die das tägliche Leben bereichern.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an der Haltestelle Schapenstraße, die in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet eine unkomplizierte Verbindung zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen: Von der evangelischen Kindertagesstätte Schapen, die nur 5 Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zur Sally-Perel-Gesamtschule und der IGS Volkmarode, die in etwa 10 Minuten erreichbar sind, ist für jede Altersstufe eine hochwertige schulische Betreuung gewährleistet.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, wie das Medizinische Versorgungszentrum Volkmarode in 15 Minuten Fußweg, optimal gesichert.

Für aktive Familien bieten zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten, darunter der Spielplatz Schradersweg in 6 Minuten Entfernung sowie die Mehrzweckhalle des TSV Schapen, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Parks und Gemeinschaftshäuser, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schaffen.

Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount und ALDI Nord sind bequem in 13 bis

17 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab.



Número de propiedad: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 129.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 17.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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.

Número de propiedad: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig  
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)