

Braunschweig / Querumer Forst

Propiedad renovada energéticamente de manera eficiente en una ubicación única en el borde del bosque.

Número de propiedad: 25035021



**PRECIO DE COMPRA: 1.790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 378 m² • HABITACIONES: 9 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.180 m²**

Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

De un vistazo

Número de propiedad	25035021	Precio de compra	1.790.000 EUR
Superficie habitable	ca. 378 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	9	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 114 m ²
Año de construcción	1961	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	27.71 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	26.06.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La propiedad



Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La propiedad



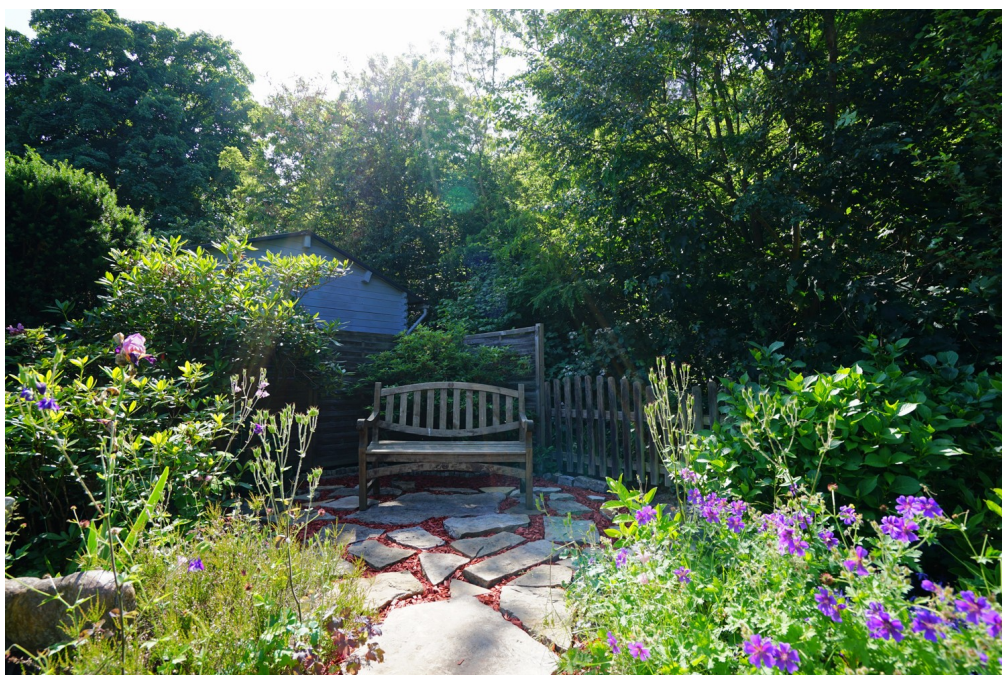
Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La propiedad



Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La propiedad



Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La propiedad



Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La propiedad



Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

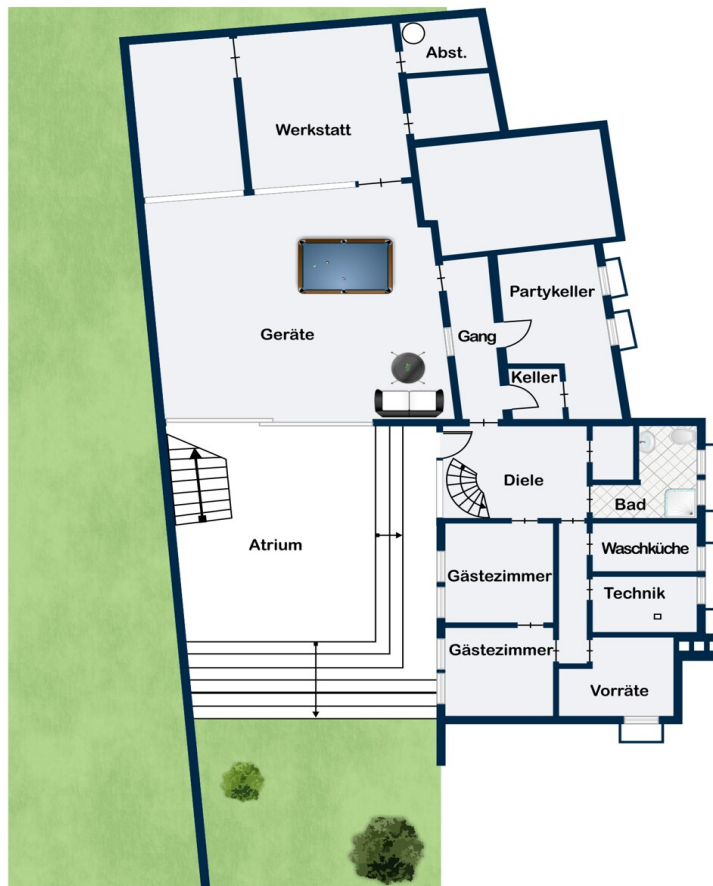
La propiedad

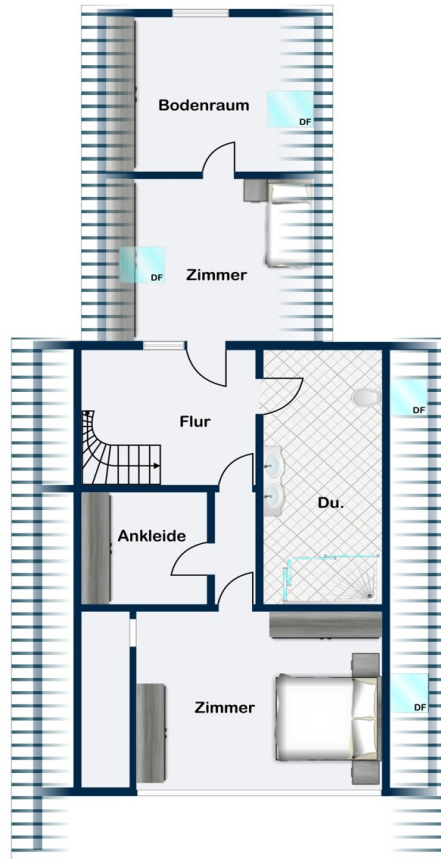


Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Una primera impresión

Se vende esta espaciosa casa unifamiliar con una superficie habitable de aproximadamente 492 m² en una parcela de aproximadamente 1180 m². La propiedad se ha modernizado continuamente hasta la fecha, ofreciendo así el máximo confort y una calidad de vida excepcional. Es ideal para familias y personas que desean un amplio espacio para trabajar y disfrutar. La casa se distribuye en tres plantas y cuenta con un amplio salón, un comedor con cocina americana contigua, varios dormitorios y despachos con diseño personalizado, dos baños y un aseo de cortesía. La cocina, equipada con electrodomésticos de alta gama, es un lugar ideal para cocinar y disfrutar de las comidas. Varias terrazas amplias y zonas de estar al aire libre en diferentes ubicaciones, así como un invernadero, ofrecen amplio espacio para relajarse y disfrutar de reuniones con amigos y familiares. Para los amantes del fitness, hay un gimnasio integrado en el sótano con mesa de billar y acceso directo al jardín. También se ha creado una sala de fiestas. Un amplio taller con cuarto de sierra independiente ofrece a los aficionados el espacio ideal para proyectos creativos. Toda la cubierta de la propiedad está equipada con un eficiente sistema fotovoltaico, mientras que un sistema solar térmico complementa el suministro de agua caliente. La bomba de calor, ya instalada, funciona tanto para calefacción como para refrigeración y está integrada en el sistema de suelo radiante para garantizar un clima interior confortable durante todo el año. También se ha prestado especial atención a la seguridad y la eficiencia de la propiedad: persianas eléctricas y un moderno sistema de alarma garantizan protección y privacidad. La ventilación controlada garantiza un clima interior agradable y saludable. Los acabados de alta calidad, desde los elegantes azulejos de la entrada y los suelos de madera que se integran armoniosamente en el salón-comedor, hasta la hermosa escalera voladiza y mucho más, realzan el carácter exclusivo de la casa. Por último, cabe destacar que la propiedad se encuentra en una zona tranquila al final de una calle sin salida. Un

garaje de 3 x 10 metros, un trastero y un aparcamiento para bicicletas completan esta oferta única.

Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Detalles de los servicios

- Photovoltaikanlage
- Wärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion
- Solarthermie
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Energieeffizienzklasse A+
- Alarmanlage
- Rollläden
- Dielenböden
- exklusive Einbauküche
- Fußbodenheizung
- beheizter Wintergarten
- Fitnessraum mit bodentiefen Fenstern
- Garage (3 x 10 Meter)
- Fahrradunterstand
- u.v.m.

Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Todo sobre la ubicación

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.

Darüber hinaus 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.

Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.71 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

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 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.

Número de propiedad: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33, 38100 Braunschweig

Tel.: +49 531 - 60 18 87 0

E-Mail: braunschweig@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com