

Braunschweig / Querumer Forst

Impresionante casa diseñada por un arquitecto en una ubicación privilegiada directamente adyacente a una reserva natural.

*Número de propiedad: 25035002*



**PRECIO DE COMPRA: 1.790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 278 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 843 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

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

Número de propiedad: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## De un vistazo

Número de propiedad	25035002	Precio de compra	1.790.000 EUR
Superficie habitable	ca. 278 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	2	Estado de la propiedad	como nuevo
Año de construcción	2009	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

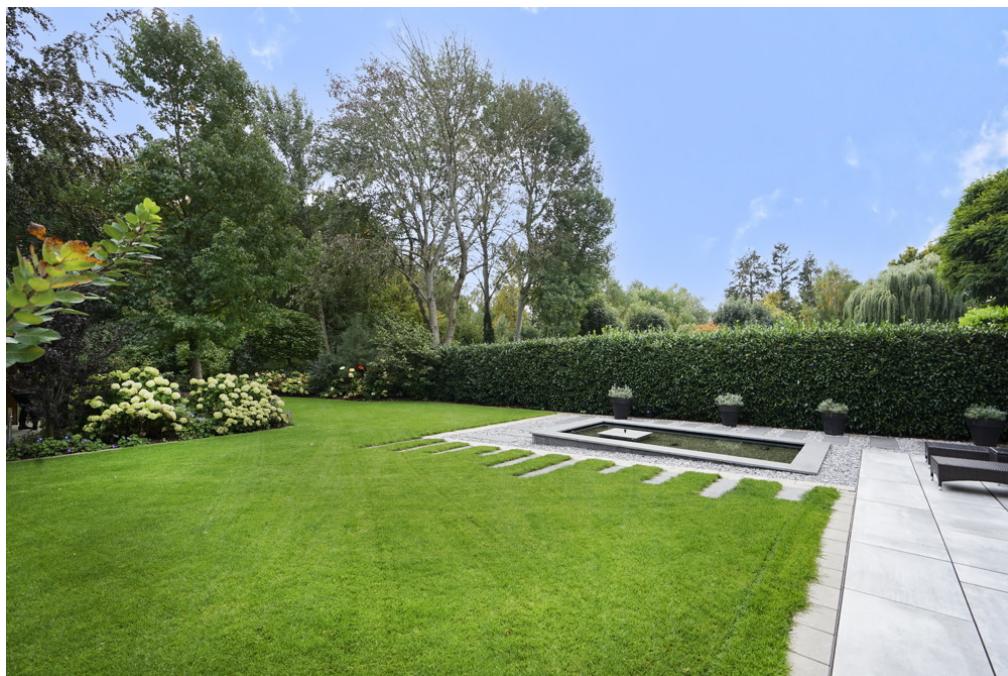
Número de propiedad: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	70.48 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.01.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2009

Número de propiedad: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propiedad



Número de propiedad: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propiedad



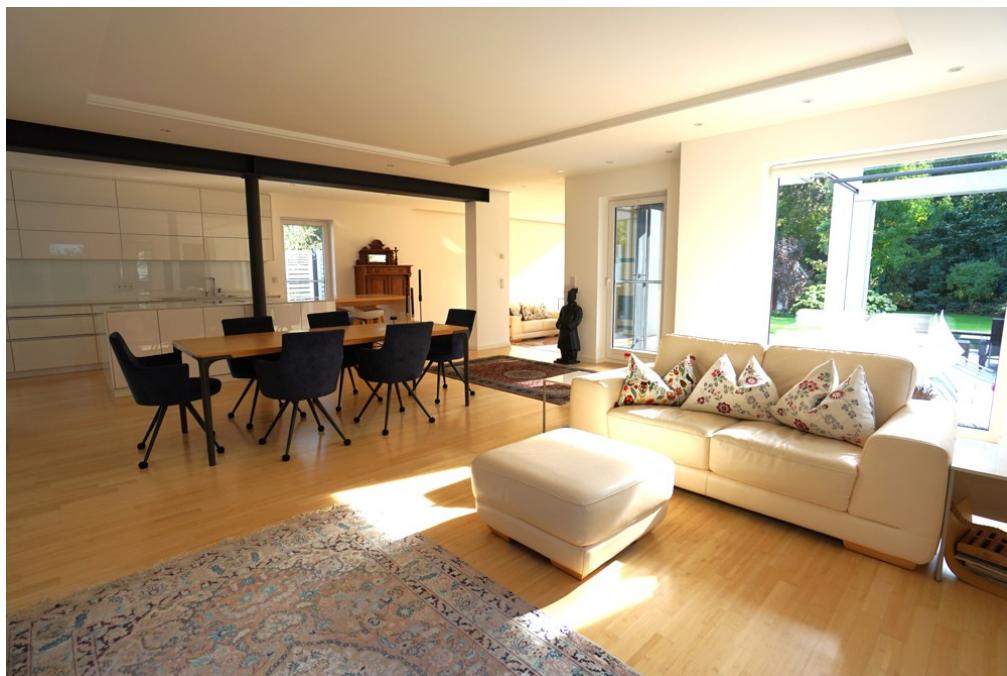
Número de propiedad: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propiedad



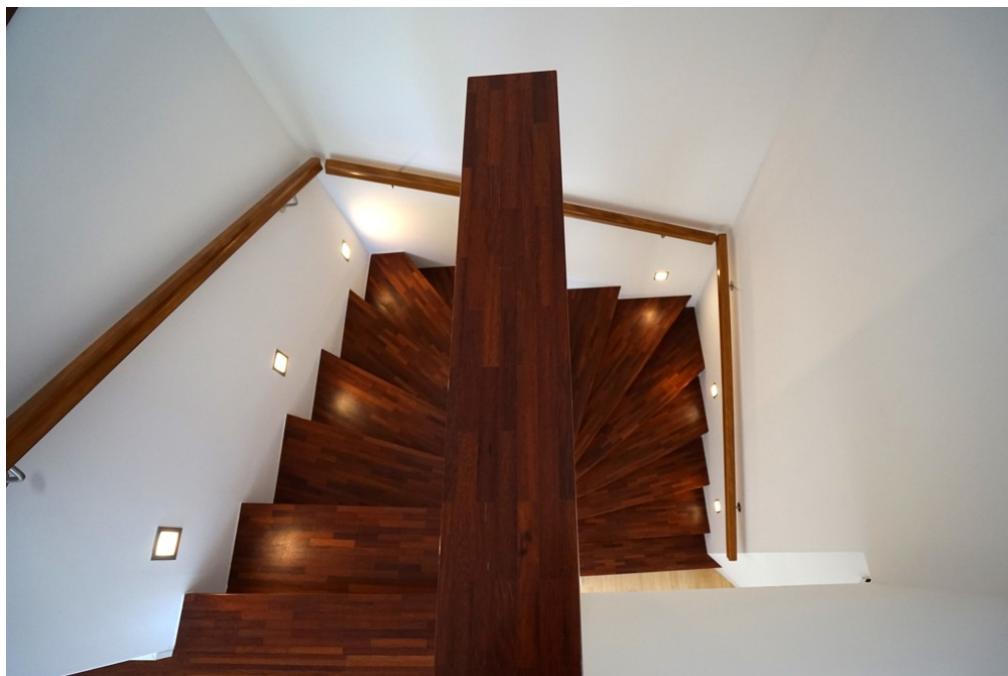
Número de propiedad: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propiedad



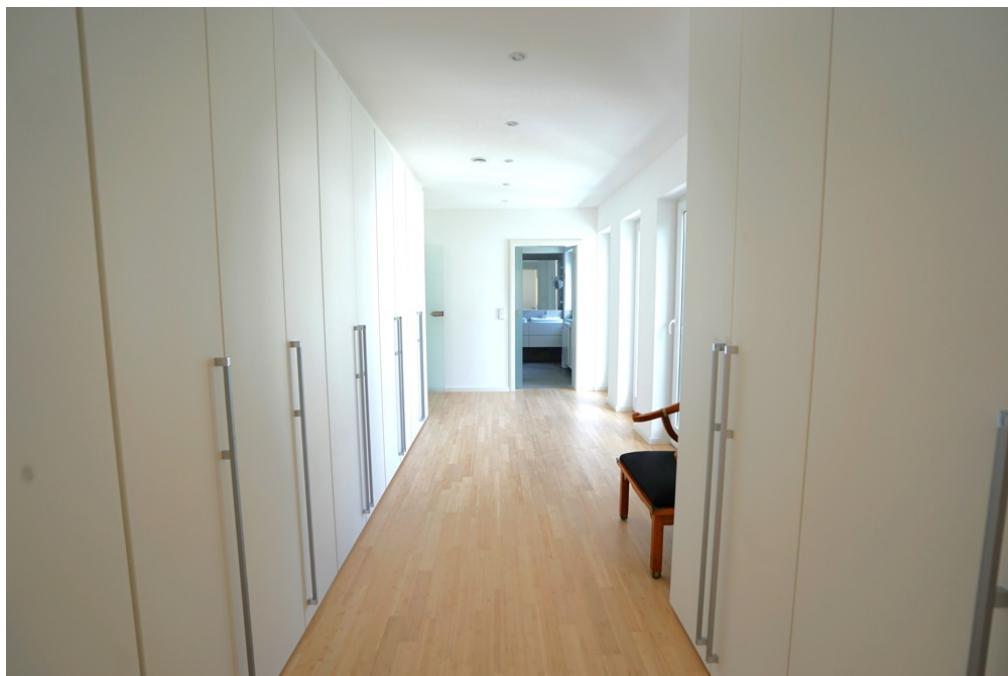
Número de propiedad: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propiedad



Número de propiedad: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propiedad



Número de propiedad: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propiedad



Número de propiedad: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Una primera impresión

Esta casa de diseño arquitectónico, construida originalmente en 2009, fue objeto de una profunda renovación y ampliación en 2019 y se encuentra en una ubicación residencial privilegiada, junto a una reserva natural en el popular distrito de Querum, en Braunschweig. Con aproximadamente 278 m<sup>2</sup> de superficie habitable, la casa presume de una distribución espaciosa combinada con acabados de alta calidad y tecnología de construcción de vanguardia. El acogedor recibidor conduce a la luminosa sala de estar, comedor y cocina de planta abierta, con acceso directo al jardín. La moderna cocina está equipada con electrodomésticos de alta gama y luce una elegancia atemporal gracias a sus muebles de color claro. Destaca especialmente el impresionante salón de planta abierta con chimenea, situado en un nivel ligeramente escalonado. Los amplios ventanales de suelo a techo proporcionan abundante luz natural y ofrecen impresionantes vistas panorámicas de la reserva natural. Cuatro dormitorios, una exclusiva suite principal con vestidor y baño en suite, un segundo baño, un aseo de cortesía, varios trasteros, un lavadero y un trastero completan la oferta de esta excepcional propiedad. El elegante jardín, diseñado por una empresa de jardinería y paisajismo, ofrece abundante sol durante todo el día gracias a su orientación sureste e invita a relajarse en un ambiente armonioso y tranquilo.

Número de propiedad: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Detalles de los servicios

- KfW 40 Haus
- Bambusparkett
- Fußbodenheizung
- Raffstores
- eleganter Balkon mit Glasgeländer im Obergeschoss
- großzügige Terrasse mit elektrischer Markise in Süd-Westausrichtung
- Natur-Wasserbecken mit Wasserspiel
- gemauertes Doppelcarport mit Wallbox
- Hauswirtschaftsraum mit Wäscheschacht
- Kamin
- Brunnen und automatische Gartenbewässerungsanlage
- individuell steuerbare Außenbeleuchtung im Garten
- beheizte Dusche im Elternschlafzimmer
- Kellerersatzraum
- Alarmanlage mit Kamera
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- Wohnraumbelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (RecoVAIR 250)
- Rasenmähroboter
- Photovoltaikanlage Baujahr 2024
- u.v.m.

Número de propiedad: 25035002 - 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.

Darüberhinaus 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: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.48 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25035002 - 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](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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