

Braunschweig / Südstadt

# Moderna - Exclusiva - Construida en 2020 - Villa diseñada por arquitectos con un diseño elegante

*Número de propiedad: 25035034*



**PRECIO DE COMPRA: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 351 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 983 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

- 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: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25035034
Superficie habitable	ca. 351 m <sup>2</sup>
Habitaciones	5
Baños	3
Año de construcción	2020
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.590.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 250 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Sauna, Cocina empotrada

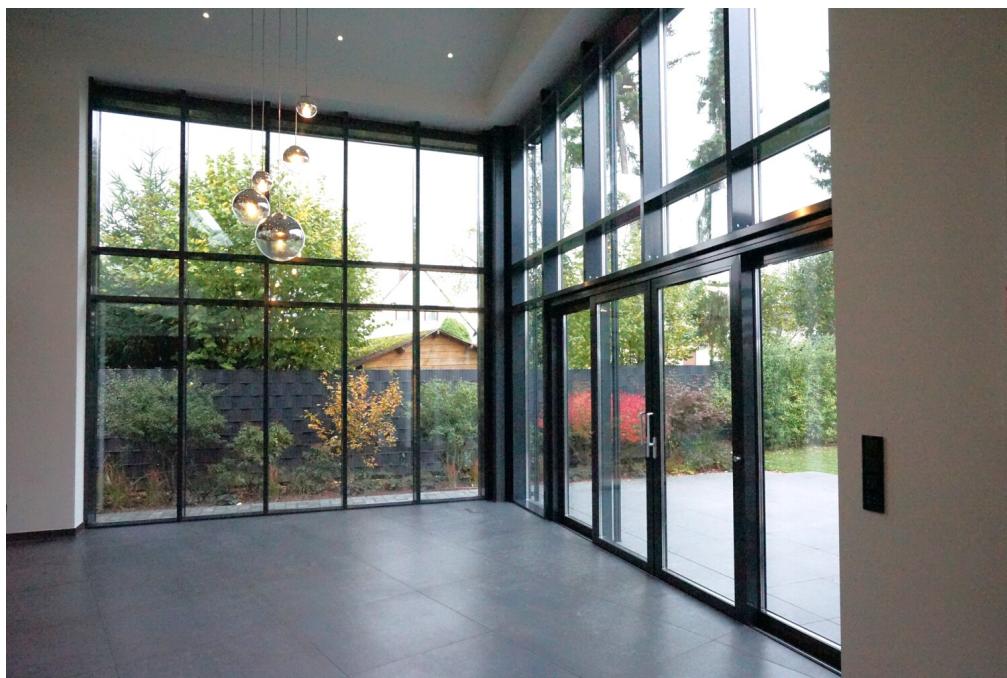
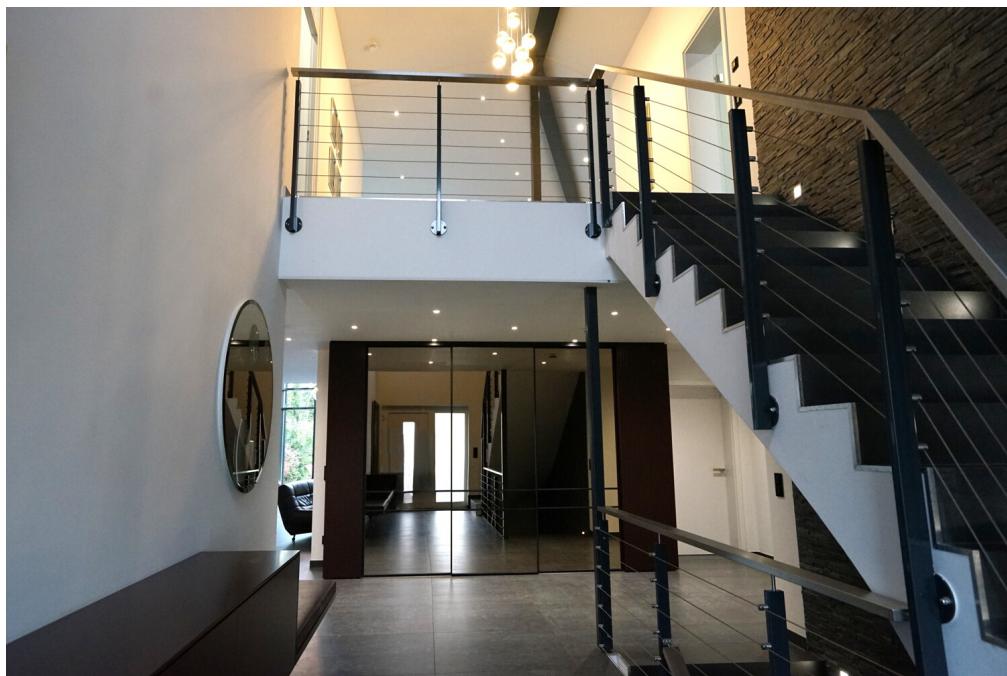
Número de propiedad: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## 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	14.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.03.2031	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2020

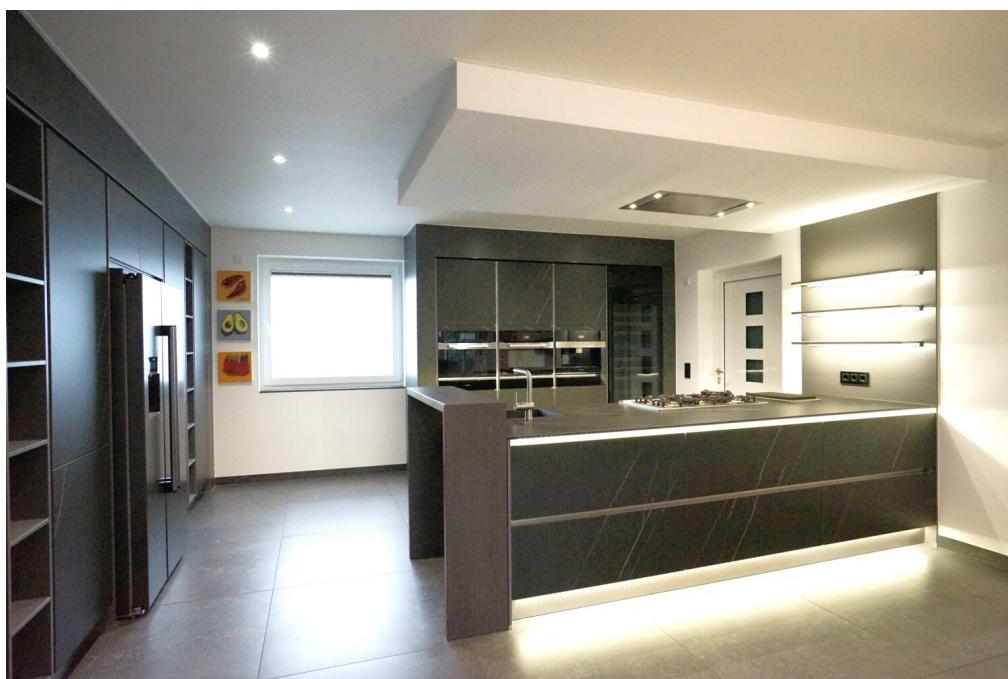
Número de propiedad: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## La propiedad



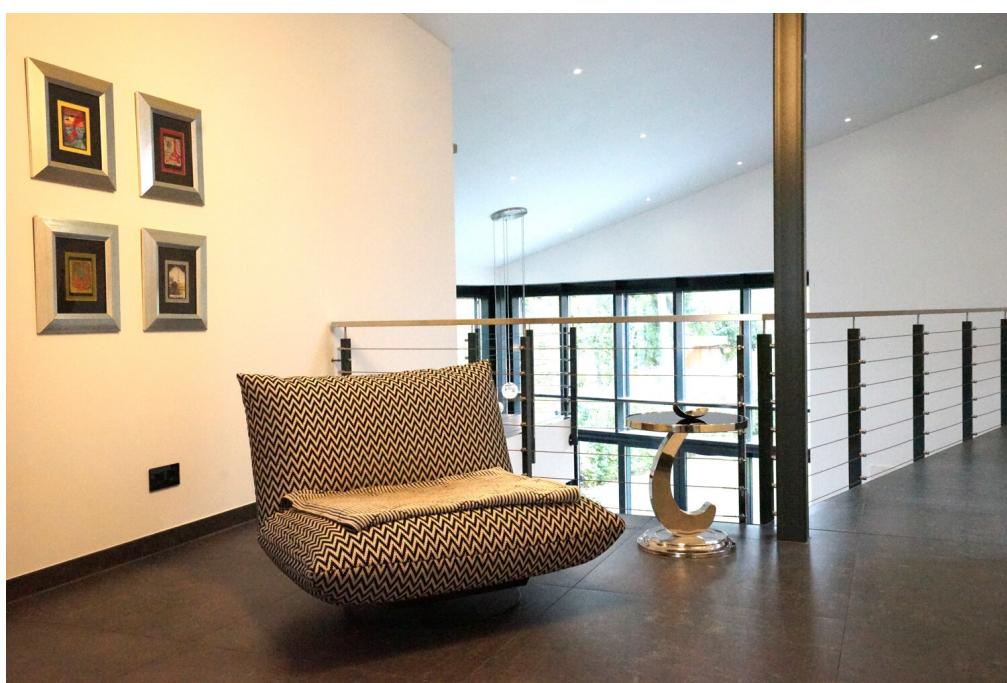
Número de propiedad: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## La propiedad



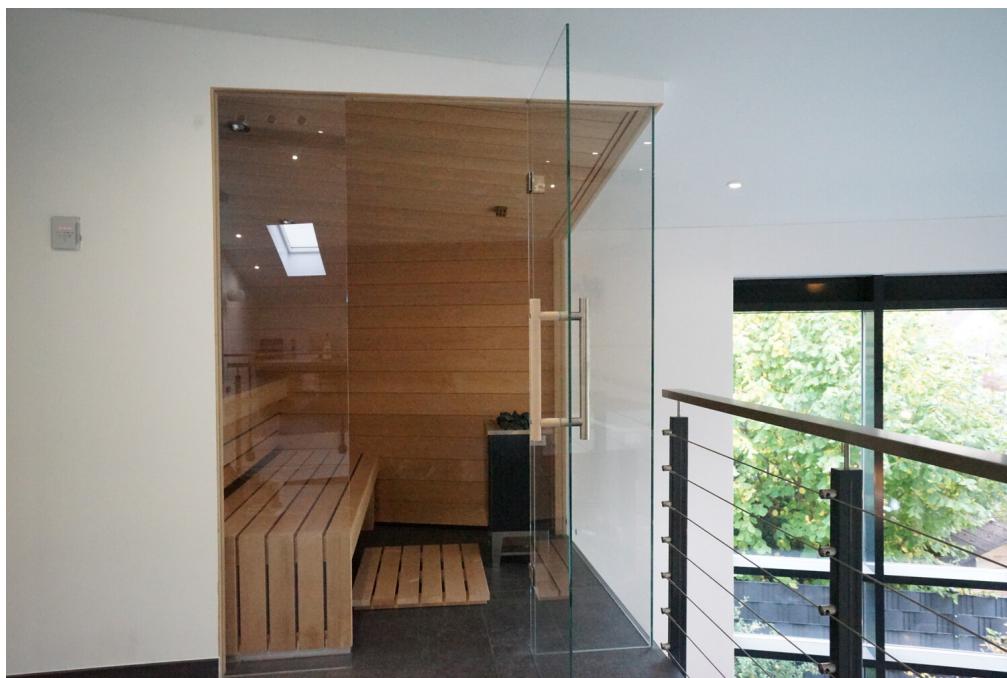
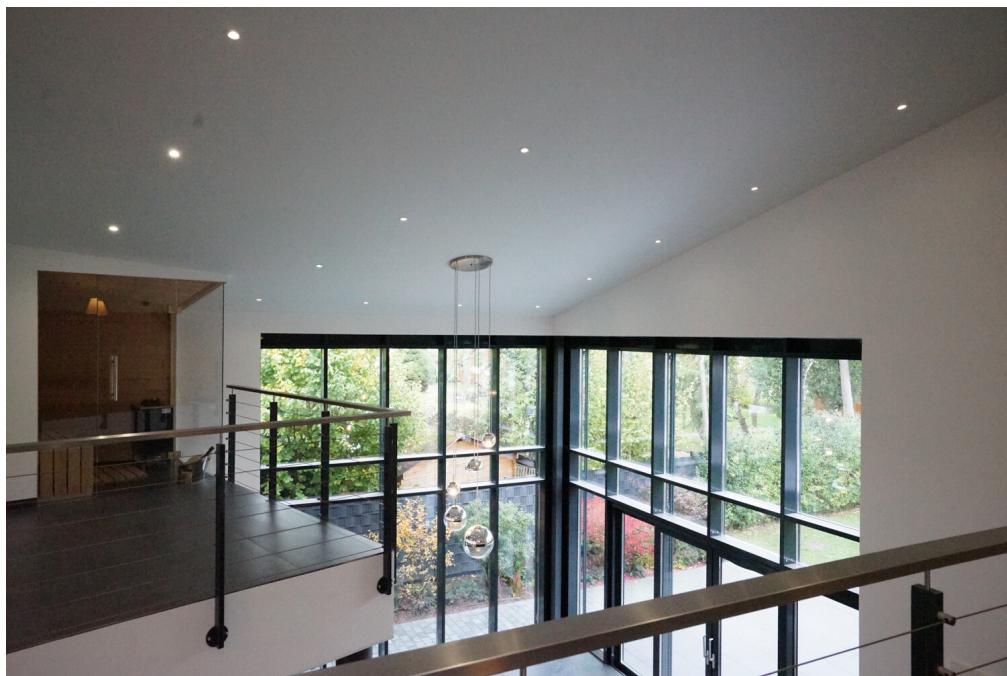
Número de propiedad: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## La propiedad



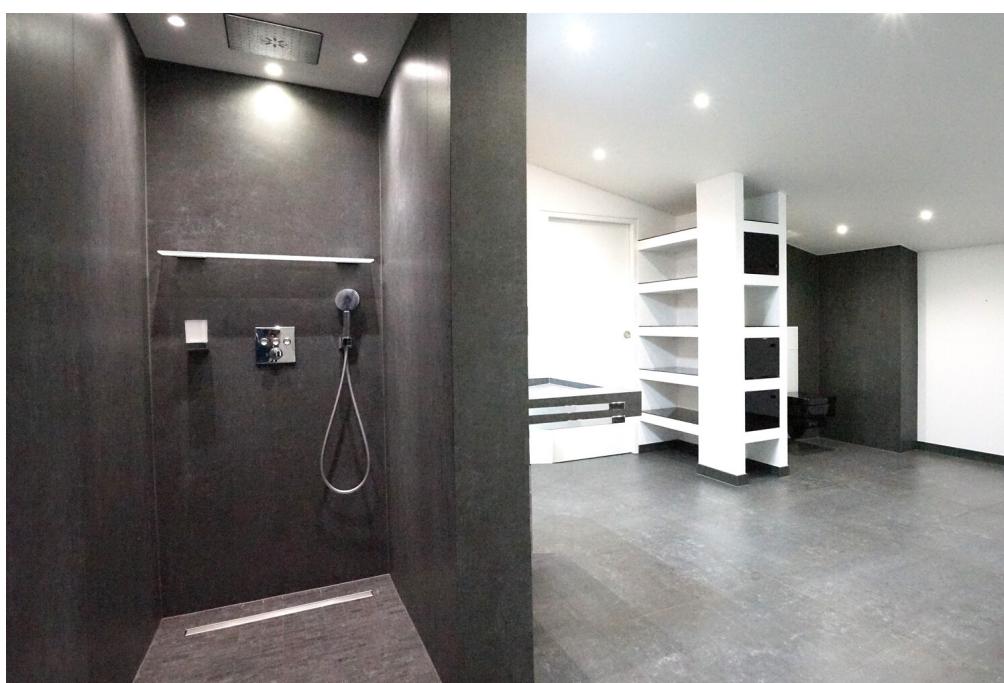
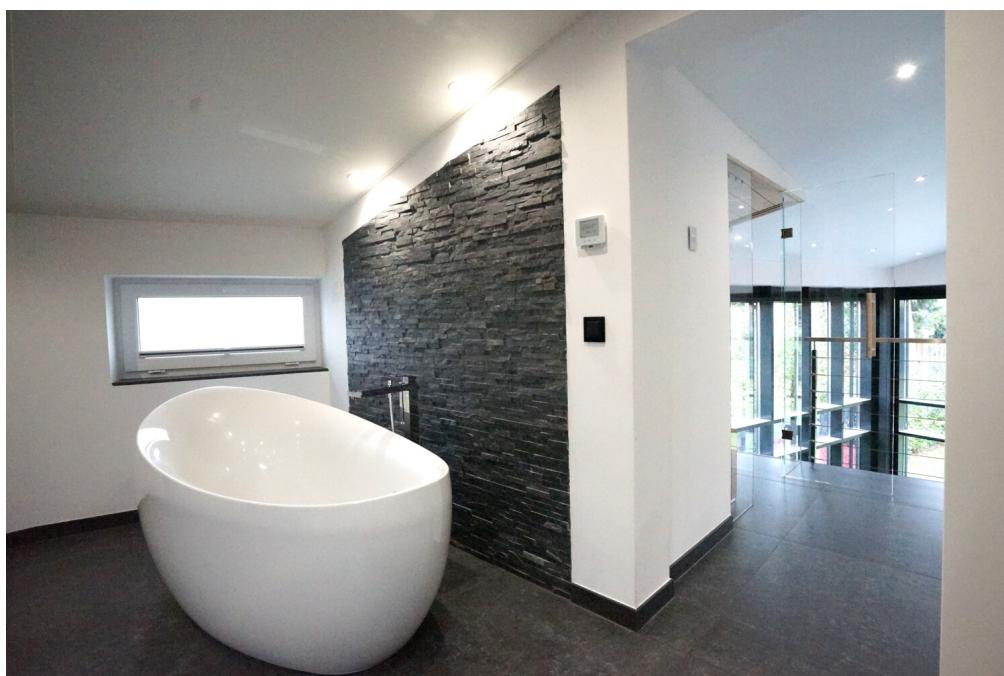
Número de propiedad: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## La propiedad



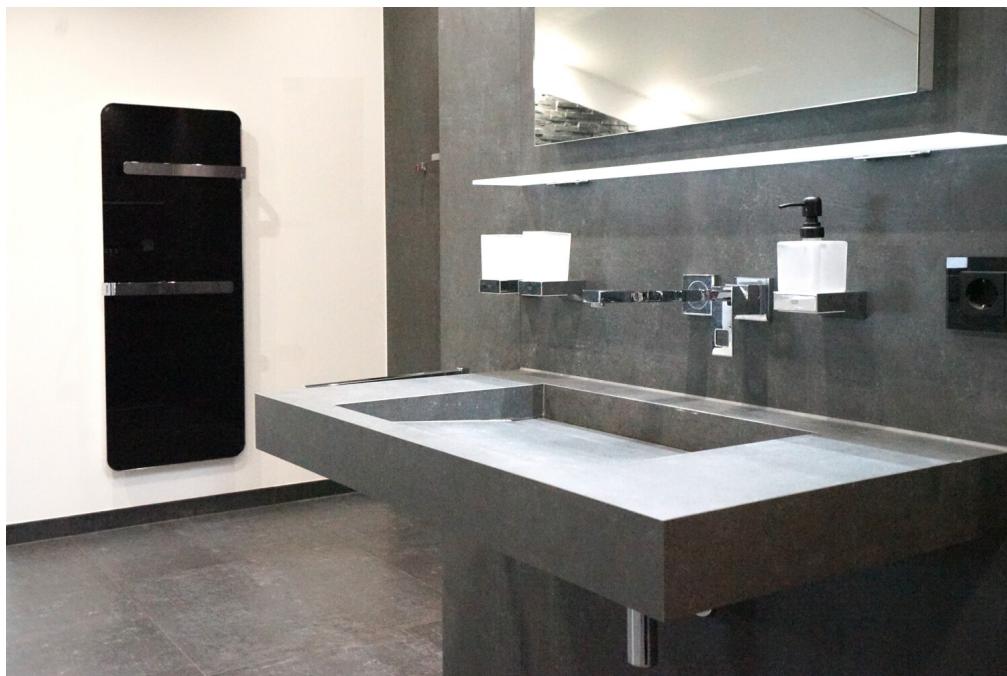
Número de propiedad: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Una primera impresión

Esta moderna villa, construida en 2020, impresiona por su amplitud, su elegante arquitectura y sus acabados de alta calidad. Con aproximadamente 351 m<sup>2</sup> de superficie habitable distribuidos en dos plantas, la casa ofrece un amplio espacio para diversos conceptos de vivienda y necesidades contemporáneas. La casa se asienta sobre una parcela de aproximadamente 983 m<sup>2</sup>. El jardín, diseñado según un concepto de plantación profesional, presenta una diversa variedad de plantas, creando un dinámico juego de tonos verdes y rojos durante todo el año. Este refugio privado, que se extiende frente a la fachada de cristal de suelo a techo, crea un ambiente relajante e inspirado en la naturaleza y conecta armoniosamente el interior de la casa con el exterior. Las persianas eléctricas garantizan total privacidad y control de la luz. En la planta baja, el impresionante recibidor, con su amplitud y luminosidad, transmite inmediatamente una sensación de grandeza. Desde aquí, se accede al amplio y diáfano salón-comedor, inundado de luz natural a través de ventanales de suelo a techo que se extienden a lo largo de dos plantas. Azulejos de diseño italiano de gran formato, un diseño de techo abierto con múltiples galerías y numerosos detalles funcionales definen el ambiente único de la casa. La impresionante cocina abierta de Joppe se integra a la perfección con el salón y está equipada con electrodomésticos empotrados de alta calidad, amplias encimeras y amplio espacio de almacenamiento: un punto de encuentro ideal para toda la familia. El acceso directo al garaje facilita la descarga de la compra. Dos habitaciones de invitados o infantiles, así como un baño con ducha, se encuentran en esta planta, lo que aumenta aún más la comodidad. La planta superior, a la que se accede a través de la imponente escalera de diseño con revestimiento de pizarra de alta calidad, ha sido diseñada como un refugio privado. Aquí se encuentra el dormitorio principal con su lujoso baño en suite contiguo, equipado con bañera exenta y ducha a ras de suelo. Destaca especialmente la sauna acristalada con vistas a la vegetación circundante: su espacio de bienestar personal. Un amplio vestidor totalmente equipado y una galería abierta, que funciona como un elegante despacho con vistas panorámicas, completan esta planta. Otro punto a destacar es el espacioso sótano de aproximadamente 250 m<sup>2</sup>. Además de un gimnasio, una sala de cine en casa, otro baño de alta gama con ducha a ras de suelo, amplio espacio de almacenamiento y espacio para aficiones, la casa también alberga los sistemas técnicos del edificio. La casa se calienta con una moderna bomba de calor aerotérmica y cuenta con un sistema fotovoltaico de alta eficiencia (30 kWp). La calefacción por suelo radiante y la iluminación de toda la casa se controlan mediante un sistema centralizado en red. Con gusto le organizaré una visita personal.

Número de propiedad: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Detalles de los servicios

- A+ Niedrigenergiehaus
- Photovoltaikanlage mit 30 kWp
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- exklusive Einbauküche der Firma Joppe mit Elektrogeräten der Firmen Miele und Siemens
- gläserne Sauna mit Blick in den Garten
- elektrische Raffstores
- Klimaanlage
- drei Bäder mit handgefertigten Waschtischen
- großformatige italienische Designerfliesen im gesamten Haus
- maßgeschneiderte Einbaumöbel
- Vollkeller mit Wohnraumhöhe
- Garage mit direktem Zugang ins Haus und in den Keller
- weitere PKW-Stellplätze vor der Garage
- große, teilweise überdachte Terrasse
- mit Zaun und Hecke komplett eingefriedeter Garten
- elektrische Tore an der Garage und an der Einfahrt
- zentral gesteuerte Haustechnik
- und vieles mehr

Número de propiedad: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Todo sobre la ubicación

Braunschweig besticht als lebendige Universitätsstadt mit einer stabilen und vielfältigen Bevölkerung sowie einer starken wirtschaftlichen Basis in den Branchen Automobil, Luftfahrt und Technologie. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die von modernen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen bis hin zu einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr reicht. Nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und eine hohe Lebensqualität schaffen ein Umfeld, das Familien eine sichere und zukunftsorientierte Heimat verspricht.

Im Herzen der Südstadt, einem besonders familienfreundlichen Stadtteil, entfaltet sich ein harmonisches Wohngefühl, das durch grüne Parks und eine lebendige Nachbarschaft geprägt ist. Die Südstadt verbindet urbanen Komfort mit ruhiger Wohnatmosphäre und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein behagliches Familienleben voller Gemeinschaft und Geborgenheit.

Für Familien besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen: Von der städtischen Kita und der Grundschule Mascheroder Holz, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, bis hin zu weiterführenden Schulen.

Die Nähe zu diesen Einrichtungen, verbunden mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die Buslinien am Neuer Kamp (4 Minuten Fußweg) und Welfenplatz (5 Minuten Fußweg), erleichtert den Alltag erheblich.

Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind vorhanden. Der Heidberger Tennis-Club und der Braunschweiger Golfplatz sind mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten zu erreichen. Durch die Lage am Grüngürtel "Mascheroder Holz" und mit dem Fahrrad nur wenige Minuten vom Heidbergsee entfernt, hat die Südstadt einen hohen Naherholungswert.

Auch die Gesundheitsversorgung ist optimal gewährleistet, mit Apotheken, Zahnarztpraxen und dem Klinikum Braunschweig in fußläufiger Entfernung von fünf bis sieben Minuten. Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene Frischemarkt „EDEKA“ sowie eine Auswahl an familienfreundlichen Restaurants runden das attraktive Umfeld ab.

Diese Lage in Braunschweigs Südstadt bietet Familien eine perfekte Symbiose aus Sicherheit, Komfort und lebendiger Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder sorglos

aufwachsen und Eltern eine nachhaltige Zukunft gestalten können.

Die Südstadt ist über die Autobahn A39 hervorragend an den Fernverkehr Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel angebunden. Den Braunschweiger Hauptbahnhof und die Innenstadt erreichen Sie mit dem Fahrrad oder auch mit dem Stadtbus in ca. 10-15 Minuten.

Número de propiedad: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 14.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## 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)