

**Braunschweig**

# Encantadora casa unifamiliar en un terreno tipo parque con árboles maduros.

*Número de propiedad: 25035030*



**PRECIO DE COMPRA: 750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 260 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.168 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig**

- 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: 25035030 - 38114 Braunschweig

## De un vistazo

Número de propiedad	25035030	Precio de compra	750.000 EUR
Superficie habitable	ca. 260 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1950	Espacio utilizable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

**Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	24.09.2035	Demanda de energía final	66.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La propiedad



**Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## La propiedad



**Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar, construida en 1950, combina una arquitectura atemporal con tecnología moderna y acabados de alta calidad. Con aproximadamente 260 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de unos 2170 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece un amplio espacio que se adapta a las preferencias individuales. La casa presume de una distribución bien diseñada y ofrece una alta calidad de vida adaptada a las necesidades de familias y a quienes aprecian la amplitud. Además de la luminosa y moderna planta baja y los cuatro dormitorios y un baño en la planta superior, la propiedad cuenta con un apartamento independiente con terraza en la planta superior. La parcela impresiona por su tamaño y sus diversas posibilidades paisajísticas. Aquí podrá hacer realidad sus ideas de jardín, pasar horas de relax al aire libre o disfrutar de amplio espacio para que los niños jueguen. La propiedad también ofrece la opción de integrar una piscina. La propiedad se calienta mediante una eficiente bomba de calor, instalada en 2024, que garantiza bajos costes energéticos y un confort de vida contemporáneo. Combinados con los acabados de alta calidad, disfrutará no solo de un entorno moderno, sino también de beneficios sostenibles. Amplio espacio de almacenamiento en el sótano, dos garajes y una entrada privada completan esta atractiva oferta. Dado que la ubicación única de la propiedad solo se aprecia plenamente durante una visita presencial, no dude en programar una cita personal.

**Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Detalles de los servicios

- Garten mit altem Baumbestand
- Wärmepumpe Baujahr 2024
- Bad und Gäste-WC Baujahr 2022
- Rollläden, größtenteils elektrisch
- teilweise Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kaminofen
- Einbauküche
- Wintergarten
- Gartenhaus
- zwei Garagen
- separate Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoss
- u.v.m.

**Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Todo sobre la ubicación

Der beliebte Stadtteil Ölper liegt im Norden Braunschweigs und ist ca. 3 Kilometer vom Zentrum entfernt.

Durch die vielen, gut erhaltenen Fachwerkhäuser und die örtlichen Hofläden verspürt man hier einen ganz besonderen Charme. Auch der Ölpersee ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zu langen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Eine sehr gute Anbindung an die Stadtautobahnen 391 und 392 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gegeben.

**Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 66.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

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.

**Número de propiedad: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## 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)