

Braunschweig / Kanzlerfeld

# Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung und Außenpool

*Número de propiedad: 26035012*



**PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.300 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld**

- 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: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	26035012	Precio de compra	690.000 EUR
Superficie habitable	ca. 250 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	9	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	3	Estado de la propiedad	para reformar
Año de construcción	1972	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	285.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.04.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## La propiedad



**Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld**

## Una primera impresión

In ruhiger Premium-Wohnlage im Braunschweiger Kanzlerfeld präsentiert sich dieser besondere Horst-Schmied-Architektenbungalow auf einem ca. 1.300 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Der nach Südwesten ausgerichtete, eingewachsene und perfekt gepflegte Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und viel Platz zum Spielen, Feiern und Entspannen. Ein Außenpool mit im Jahr 2022 erneuerter Pooltechnik ist an heißen Sommertagen ein zusätzliches Highlight.

Auf einer Ebene lässt es sich in lichtdurchfluteter Atmosphäre auf insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche wunderbar leben.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, in dem der Kamin den Wohlfühlfaktor erhöht. Davon abgehend liegt das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Durchgehende bodentiefe Fenster bieten einen herrlichen Blick in den Garten.

Die am anderen Ende an den Wohn- und Essbereich angrenzende, großzügige Küche verfügt über eine Essecke und einen Vorratsraum und hat direkten Zugang zum Hauswirtschaftsraum und zum Keller. Somit sind viel Platz für Vorräte, Waschmaschine, Trockner und Haushaltsgeräte vorhanden.

Der Wohn- und Essbereich geht in eine breite Diele über, von der zwei helle, ruhige Kinder- oder Arbeitszimmer abgehen.

Durch eine Zwischentür gelangt man in den Einliegerbereich, der über eine eigene Terrasse verfügt.

Für die Eltern gibt es einen eigenen Bereich mit Schlafzimmer, Bad und separatem WC, sowie einem sehr breiten Flur mit Platz für große, tiefe Einbauschränke.

Eine Doppelgarage, ein Geräteraum und Stellplätze vor dem Haus runden dieses besondere Angebot ab.

**Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld**

## **Detalles de los servicios**

- parkähnlicher Garten
- Kamin
- Außenpool mit neuer Technik (2022)
- bodentiefe Fenster
- Alle Bäder mit Lichtkuppeln
- Einliegerwohnung
- Travertinboden
- Teilkeller mit zwei Räumen und großem Heizungsraum
- Doppelgarage und Geräteraum am Haus

**Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld**

## **Todo sobre la ubicación**

**Das Kanzlerfeld ist ein gehobener Stadtteil im Nordwesten von Braunschweig. Viel Grün und viele Einfamilienhäuser zeichnen diesen Stadtteil aus.**

**Das Kanzlerfeld gehört zum Bezirk Lehdorf-Watenbüttel und es besteht eine sehr gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Innenstadt. Auch die Autobahnen in Richtung Hannover – Wolfsburg – Berlin – Kassel sind innerhalb weniger Fahrminuten zu erreichen.**

**Eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Ärzten, einem Lebensmittelmarkt und diversen Geschäften für den täglichen Bedarf ist ebenfalls vorhanden.**

**Stadtnah und dennoch im Grünen – hier lässt es sich hervorragend leben und wohnen.**

**Número de propiedad: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld**

## Otros datos

**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: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

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