

Braunschweig / Dibbesdorf

# Einfamilienhaus - Grüne Oase der Ruhe mit Nutzgarten im romantischen Klosterviertel Dibbesdorf

Número de propiedad: 26035019



PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 829 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf**

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

Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26035019	Precio de compra	445.000 EUR
Superficie habitable	ca. 116 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1939	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches		

Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	259.54 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.06.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1939

Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propiedad



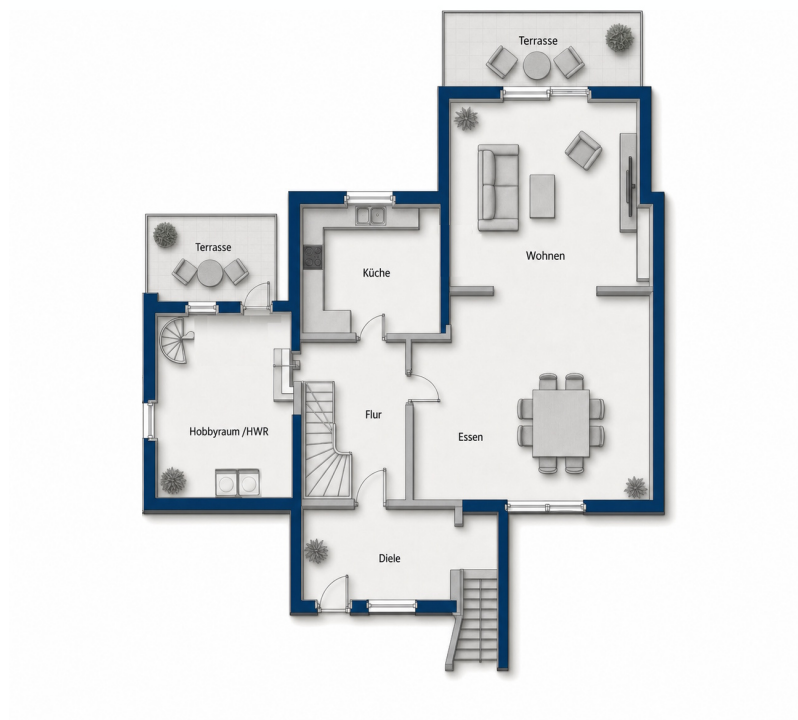
Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

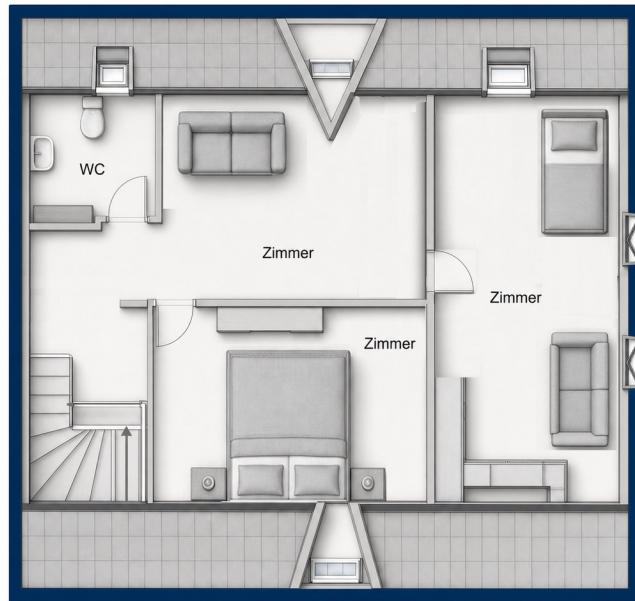
## La propiedad



Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## 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: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf**

## Una primera impresión

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1939 befindet sich auf einem ca. 829 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück in einer ruhigen Seitenstraße des idyllischen Klosterviertels im Braunschweiger Stadtteil Dibbesdorf.

Das Haus bietet ein helles Wohn- und Esszimmer mit herrlichem Blick in den liebevoll angelegten Garten, eine Küche sowie zwei weitere Zimmer und ein WC im Dachgeschoss. Ein weiterer Raum im Anbau mit Zugang zum darüberliegenden Spitzboden eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Kinderbereich, Hobbyraum oder Gästezimmer. Im Keller stehen ein großzügiges Badezimmer sowie reichlich Stauraum zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschön eingewachsene Garten mit altem Baumbestand. Hier finden Naturliebhaber und Familien gleichermaßen ihren Platz: Ein Gewächshaus, ein Gartenbrunnen, ein idyllischer Gartenteich mit Springbrunnen, eine gemütliche Sitzecke mit Feuerstelle sowie zwei Terrassen – davon eine überdacht und als Wintergarten verschließbar – schaffen eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre. Ob Spielen, Entspannen, gesellige Abende mit Freunden oder der Anbau von eigenem Gemüse – dieser Garten lässt keine Wünsche offen.

Ein Carport direkt am Haus rundet das attraktive Angebot ab.

Ein weiterer Pluspunkt: Für die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses auf dem Grundstück liegt bereits eine positive Bauvoranfrage vor. Dadurch bietet die Immobilie nicht nur ein attraktives Zuhause, sondern auch interessantes Entwicklungspotenzial für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Investoren.

**Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf**

## **Todo sobre la ubicación**

Dibbesdorf besticht als charmanter, Stadtteil am nordöstlichen Stadtrand von Braunschweig durch seine harmonische Verbindung aus ländlichem Flair und moderner Infrastruktur.

Die Stadt Braunschweig selbst überzeugt mit einem vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangebot sowie einem starken regionalen Arbeitsmarkt, der durch die Nähe zur renommierten Universität und zu innovativen Technologiestandorten geprägt ist.

Diese Kombination schafft eine lebenswerte Umgebung, die sowohl Ruhe als auch beste Anbindung an das urbane Zentrum bietet – ideal für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.

Die gute Anbindung an die Autobahn A2 und das öffentliche Nahverkehrsnetz bietet Pendlern und Schülern gleichermaßen komfortable Wege in die Stadt und zu weiterführenden Einrichtungen.

Die städtische Kindertagesstätte Hondelage – Außengruppe D Dibbesdorf sorgt für eine liebevolle Betreuung der Kleinsten, während Grundschulen und weiterführende Schulen im benachbarten Hondelage und Volkmarode bequem in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar sind.

Ergänzt wird das familienfreundliche Umfeld durch ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten: Sport- und Mehrzweckhallen, Spielplätze und weitläufige Parks sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Raum für Bewegung, Spiel und gemeinschaftliche Erlebnisse.

Ein Supermarkt ist ebenfalls nur sechs Minuten zu Fuß entfernt, was den Alltag angenehm erleichtert.

**Número de propiedad: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf**

## 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: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf**

## **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)**