

Braunschweig / Schapen

Charmante maison individuelle - actuellement utilisée comme cabinet médical - dans le quartier prisé de Schapen

CODE DU BIEN: 25035033



PRIX D'ACHAT: 430.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 313 m²

CODE DU BIEN: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25035033	Prix d'achat	430.000 EUR
Surface habitable	ca. 105 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 57 m ²
Année de construction	1955	Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	05.03.2034	Année de construction selon le certificat énergétique	1955

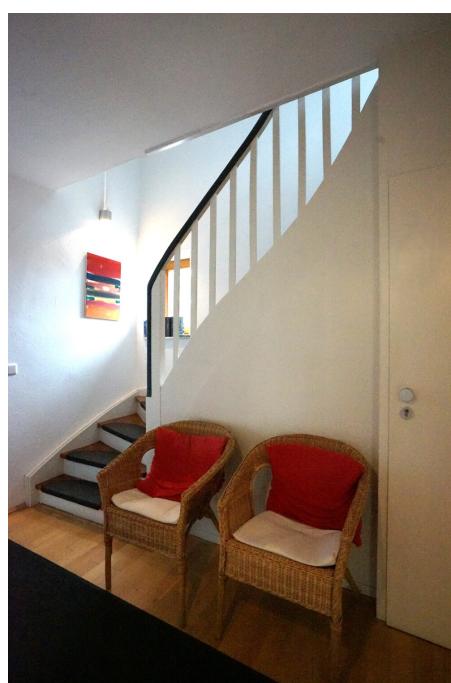
CODE DU BIEN: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

La propriété



CODE DU BIEN: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

La propriété



CODE DU BIEN: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

La propriété



CODE DU BIEN: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

La propriété



CODE DU BIEN: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

Une première impression

Construite en 1955, cette maison individuelle a fait l'objet d'une rénovation et d'une modernisation complètes entre 2007 et 2008. Située sur un terrain d'environ 313 m², la propriété offre environ 105 m² de surface habitable, offrant un espace généreux adapté à différents modes de vie. Actuellement utilisée comme cabinet médical, la maison peut facilement être transformée en habitation. Elle bénéficie d'une distribution bien pensée avec un total de quatre pièces. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée accueillant dessert toutes les autres pièces. Le salon et la salle à manger, lumineux et conviviaux grâce à leurs baies vitrées, offrent un espace confortable pour recevoir famille et amis. La cuisine séparée offre de nombreux rangements et un plan de travail spacieux pour préparer les repas ensemble. À l'étage, deux autres pièces sont disponibles, pouvant servir de chambres, de chambres d'enfants ou de bureaux. Ces pièces lumineuses, dont l'une est mansardée, peuvent être aménagées selon vos préférences et vos besoins. Une salle de bains moderne avec lumière naturelle et douche à l'italienne complète les commodités de cet étage. Le sous-sol offre un vaste espace de rangement ainsi que la place nécessaire pour le système de chauffage et le lave-linge. Un autre bâtiment solide dans le jardin sert de garage et de remise. Le jardin, bien entretenu, offre un espace à aménager selon vos envies : potager, aire de jeux pour enfants ou création d'une terrasse pour se détendre en plein air.

CODE DU BIEN: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

Tout sur l'emplacement

Braunschweig besticht als lebendige und zugleich traditionsreiche Stadt mit rund 253.000 Einwohnern. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, die von einem starken Wirtschaftsstandort mit Schwerpunkten in Forschung, Entwicklung und innovativen Branchen wie Automobil, Luftfahrt und Biotechnologie getragen wird.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Dynamik und hoher Lebensqualität macht Braunschweig zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Stabilität und eine zukunftsorientierte Umgebung legen.

Der Stadtteil Schapen präsentiert sich als besonders familienfreundliche Wohnlage, die durch ihre ruhige Atmosphäre und die Nähe zum Stadtzentrum überzeugt. Hier genießen Familien ein sicheres Umfeld mit einer starken Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die das tägliche Leben bereichern.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an der Haltestelle Schapenstraße, die in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet eine unkomplizierte Verbindung zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen: Von der evangelischen Kindertagesstätte Schapen, die nur 5 Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zur Sally-Perel-Gesamtschule und der IGS Volkmarode, die in etwa 10 Minuten erreichbar sind, ist für jede Altersstufe eine hochwertige schulische Betreuung gewährleistet.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, wie das Medizinische Versorgungszentrum Volkmarode in 15 Minuten Fußweg, optimal gesichert.

Für aktive Familien bieten zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten, darunter der Spielplatz Schradersweg in 6 Minuten Entfernung sowie die Mehrzweckhalle des TSV Schapen, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Parks und Gemeinschaftshäuser, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schaffen.

Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount und ALDI Nord sind bequem in 13 bis



VON POLL
REAL ESTATE

17 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab.

CODE DU BIEN: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 129.00 kwh/(m²*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 17.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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.

CODE DU BIEN: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kathrin Strootmann

Steinweg 33, 38100 Braunschweig
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com