

Braunschweig / Riddagshausen

# Villa de campagne élégante dans un emplacement privilégié

CODE DU BIEN: 24035026



PRIX D'ACHAT: 2.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 312 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.853 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

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

CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24035026
Surface habitable	ca. 312 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1953

Prix d'achat	2.500.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna

CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	26.10.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	79.20 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1953



CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen**

## Une première impression

Cette élégante villa de campagne, construite en 1953, a été entièrement rénovée entre 2011 et 2013. Ce bien d'exception se situe à Riddagshausen, l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Brunswick, à deux pas de l'étang de Lünischteich. De nombreux éléments haut de gamme, tels que les baies vitrées en bois du rez-de-chaussée, le parquet massif, les salles de bains en marbre, et bien d'autres, garantissent une ambiance particulière et un confort de vie optimal. Le hall d'entrée accueillant mène à un vaste séjour/salle à manger, comprenant une cuisine ouverte. L'espace de vie s'étend sur trois niveaux, totalisant environ 312 mètres carrés, et offre un espace généreux pour toute la famille avec six chambres et un salon de musique ouvert. La suite parentale au dernier étage, aménagée en 2019, est un véritable atout. Son agencement ouvert comprend un espace nuit avec vue imprenable sur la nature environnante. Une baignoire îlot, un dressing, un sauna, une douche et des toilettes séparées répondent à toutes les exigences d'un confort absolu. À noter tout particulièrement : la piscine extérieure chauffée et les deux grandes terrasses exposées sud et nord. Le jardin arboré a été récemment réaménagé et est entretenu avec soin. Plusieurs places de parking extérieures sont disponibles directement sur la propriété d'environ 1 853 m². Le vaste sous-sol offre de nombreuses possibilités d'aménagement : loisirs, buanderie, cave à vin ou espace de rangement.



**CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen**

## Détails des commodités

- Vollkeller
- massive Holzdielenböden
- diverse hochwertige Einbauschränke
- LED-Einbauleuchten
- Netzwerkanschlüsse in allen Räumen
- Videoüberwachung
- Dachflächenfenster mit elektrischen Außenrollläden
- Fußbodenheizung
- elektronische Schließanlage
- Innentüren der Premium-Marke Bartels
- Beheizbarer Außenpool über eine Wärmepumpe
- Sauna
- Landhausküche mit Gasherd von Lacanche
- vorbereiteter Kaminanschluss
- Drainage
- Indoor Shutter
- u.v.m.

**CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen**

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Riddagshausen grenzt unmittelbar an den östlichen Stadtrand von Braunschweig.

Riddagshausen gehört zu den begehrten Wohngegenden von Braunschweig und das nicht nur aufgrund seiner stadtnahen Lage.

Zwischen dem Prinz-Albrecht-Park und den Riddagshäuser Teichen gelegen, bietet der Stadtteil einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Eine ausreichende Infrastruktur mit Ärzten, Restaurants, Kindergarten und Bäcker ist vorhanden.

Die gute Anbindung an die Autobahnen A39 (Wolfsburg-Salzgitter) und A2 (Hannover-Berlin) sowie an die Innenstadt machen diesen Standort besonders attraktiv. Mit dem Auto erreicht man die Autobahnen in ca. 5-10 Minuten. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder dem Stadtbus ebenfalls in ca. 5-10 Minuten zu erreichen.

**CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.10.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



CODE DU BIEN: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## 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](mailto:braunschweig@von-poll.com)

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

---

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