

Braunschweig / Querumer Forst

Propriété rénovée avec des matériaux économes en énergie, située dans un emplacement unique en bordure de forêt.

CODE DU BIEN: 25035021



PRIX D'ACHAT: 1.790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 378 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.180 m²

CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

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

CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25035021
Surface habitable	ca. 378 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.790.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 114 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	27.71 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.06.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La propriété



CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La propriété



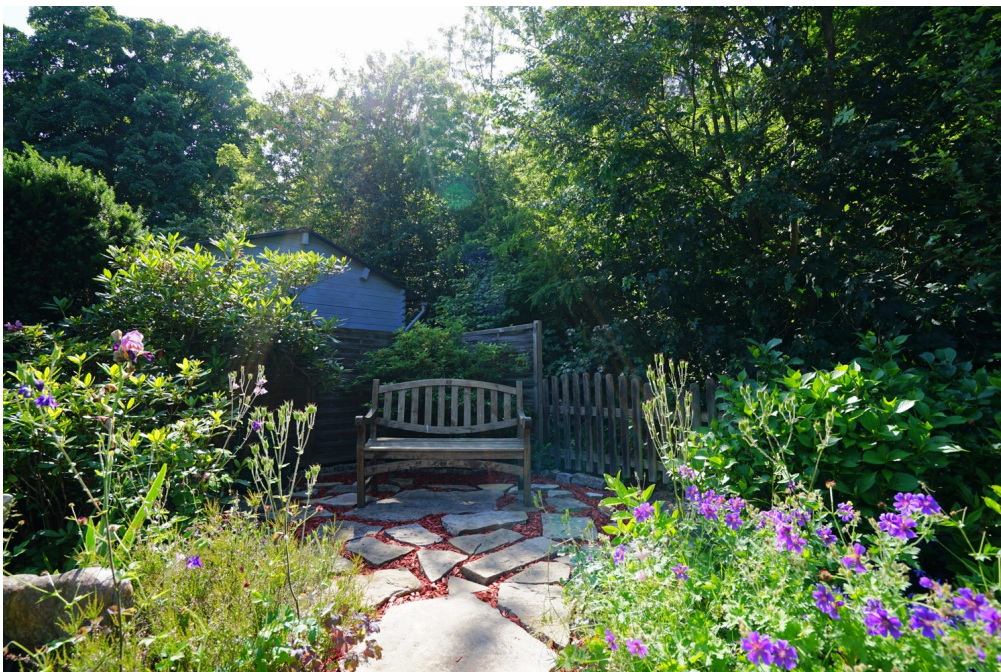
CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La propriété



CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La propriété



CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La propriété



CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La propriété



CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

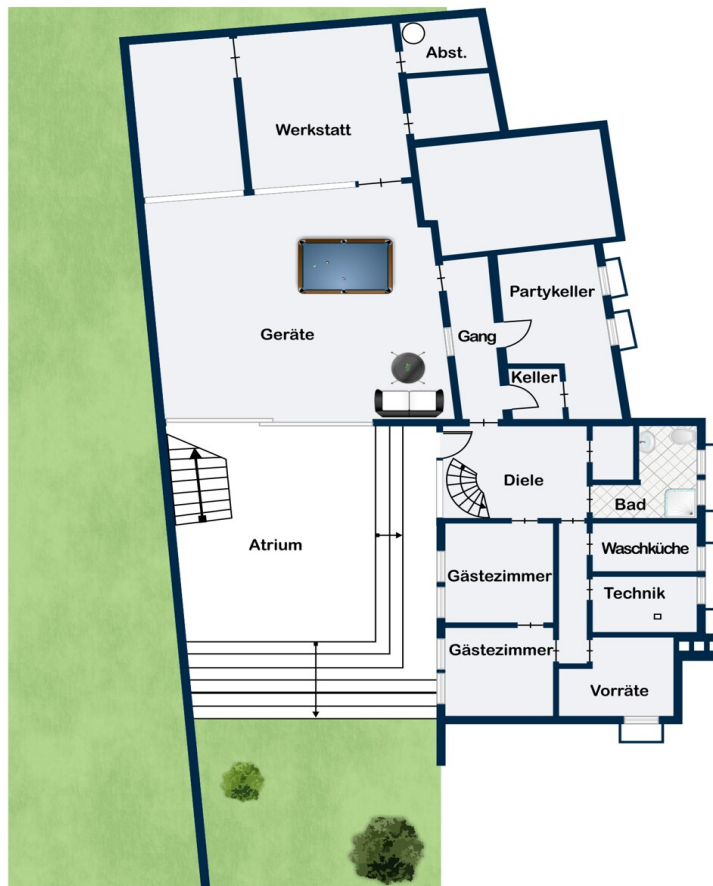
La propriété

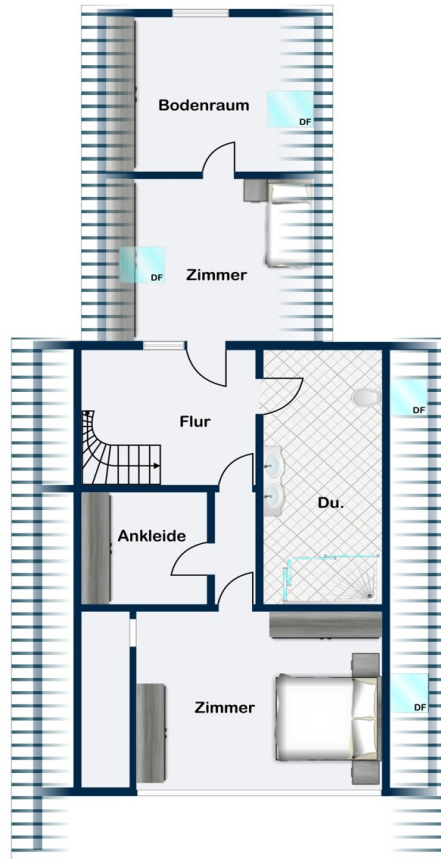


CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Une première impression

À vendre : cette spacieuse maison individuelle d'une surface habitable d'environ 492 m² sur un terrain d'environ 1 180 m². Rénovée et modernisée en continu, elle offre un confort optimal et une qualité de vie exceptionnelle. Idéale pour les familles et les personnes seules en quête d'espace pour travailler et se détendre, la maison se déploie sur trois niveaux et comprend un vaste séjour, une salle à manger avec cuisine ouverte attenante, plusieurs chambres et bureaux aménageables, deux salles de bains et un WC invités. La cuisine haut de gamme est équipée d'appareils modernes, un véritable espace convivial pour cuisiner et savourer de délicieux repas. Plusieurs grandes terrasses et espaces de détente extérieurs, ainsi qu'une véranda, offrent de nombreux espaces pour se relaxer et recevoir famille et amis. Les sportifs apprécieront la salle de sport intégrée au sous-sol, avec table de billard et accès direct au jardin. Une salle de réception a également été aménagée. Un grand atelier avec salle de scie séparée offre aux bricoleurs un espace idéal pour leurs projets créatifs. L'intégralité de la toiture est équipée d'un système photovoltaïque performant, tandis qu'un système solaire thermique assure la production d'eau chaude sanitaire. La pompe à chaleur, déjà installée, combine les fonctions de chauffage et de climatisation et est intégrée au chauffage au sol pour garantir un confort thermique optimal en toute saison. Une attention particulière a également été portée à la sécurité et à l'efficacité énergétique de la propriété : volets roulants électriques et système d'alarme moderne assurent protection et intimité. Une ventilation contrôlée garantit un climat intérieur sain et agréable en permanence. Les prestations haut de gamme, des élégants carreaux de l'entrée aux parquets en bois massif qui se fondent harmonieusement dans le séjour et la salle à manger, en passant par le magnifique escalier en porte-à-faux, soulignent le caractère exclusif de cette maison. Enfin, il convient de noter que la propriété est située au calme, en fond d'impasse. Un garage de 3 x 10 mètres, un cellier et un abri à vélos complètent ce bien

d'exception.

CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Détails des commodités

- Photovoltaikanlage
- Wärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion
- Solarthermie
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Energieeffizienzklasse A+
- Alarmanlage
- Rollläden
- Dielenböden
- exklusive Einbauküche
- Fußbodenheizung
- beheizter Wintergarten
- Fitnessraum mit bodentiefen Fenstern
- Garage (3 x 10 Meter)
- Fahrradunterstand
- u.v.m.

CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Tout sur l'emplacement

Querum ist ein Stadtteil im Nordosten Braunschweigs und gehört aufgrund zahlreicher Merkmale zu den begehrten Wohnlagen.

Viele Felder und Wiesen, der Querumer Forst, die Schunterauen und die Wabe sowie mehrere Seen bieten einen sehr hohen Naherholungswert und laden dazu ein, viel Zeit in der Natur zu verbringen - und das nur ca. 6 km von der Braunschweiger Innenstadt entfernt.

Darüber hinaus ist eine exzellente Infrastruktur vorhanden - diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf, mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen und Ärzte, eine Grundschule, eine integrierte Gesamtschule sowie ein vielfältiges Angebot an Speiselokalen und Freizeitaktivitäten machen Querum so lebenswert.

Die einerseits hervorragende Verkehrsanbindung an die Innenstadt - per Fahrrad, PKW oder verschiedener Buslinien, und andererseits an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg - Berlin - Hannover - Kassel sowie der überregional angebundene "Airport Braunschweig" komplettieren die Vorzüge, die dieser Stadtteil zu bieten hat.

CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.71 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

CODE DU BIEN: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

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