Braunschweig / Gliesmarode

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Lage

CODE DU BIEN: 25035018

PRIX D'ACHAT: 970.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 254 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 588 m^2

CODE DU BIEN: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

- 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: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25035018
Surface habitable	ca. 254 m²
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	2006
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	970.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	71.30 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

La propriété

CODE DU BIEN: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

La propriété

CODE DU BIEN: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

La propriété

CODE DU BIEN: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

La propriété

CODE DU BIEN: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

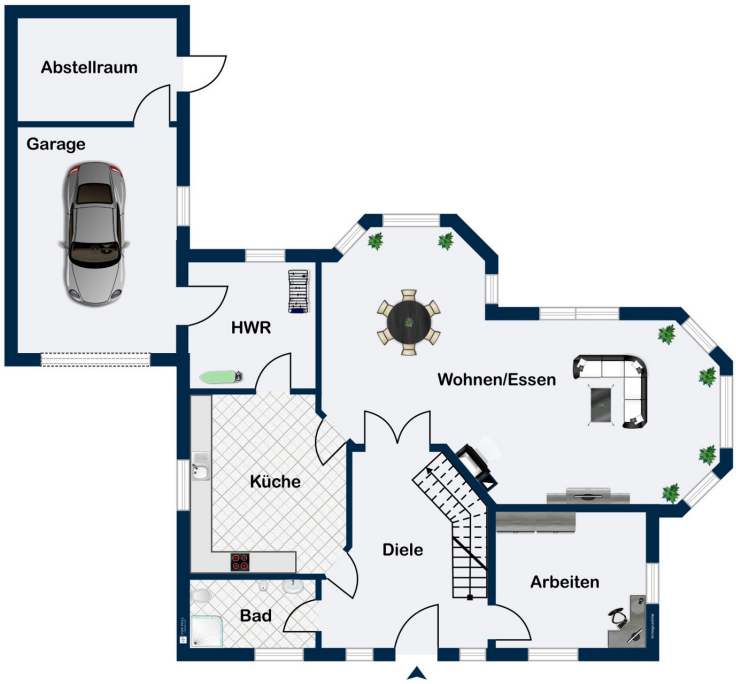
La propriété

CODE DU BIEN: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

La propriété

CODE DU BIEN: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

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: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

Une première impression

Zum Verkauf steht ein besonderes Einfamilienhaus, das 2007 auf einem ca. 588 m² großen Grundstück errichtet wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 254 m² und einer hochwertigen Ausstattung bietet diese Immobilie viel Raum und Komfort für die ganze Familie.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der Sie weiter in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Dieser besticht durch seine freundliche Atmosphäre und die großzügige Raumaufteilung, die zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein Kamin für eine angenehme Wohnatmosphäre auch an kalten Wintertagen.

Die Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Hobbyköche. Hochwertige Materialien und Geräte sind Teil der gehobenen Ausstattung, die das Kochen zu einem Vergnügen machen. Ein praktischer Vorratsraum, der direkt an die Küche angrenzt, bietet zusätzliche Staumöglichkeiten und eine direkte Verbindung in die Garage.

Insgesamt verfügt das Haus über sechs Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Die Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Das Hauptschlafzimmer verfügt zudem über eine Ankleide, die bei Bedarf auch mit einfachen Mitteln zu einem Zimmer umgebaut werden kann.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebaute Spitzboden. Momentan befindet sich hier ein großer Raum, der über die einladende Massivholztreppe, die vom Erdgeschoss bis hierherführt, zu erreichen ist.

Der Außenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein und bietet genug Platz für individuelle Gartenideen. Eine mit Glas überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und eignet sich ideal für gesellige Abende oder ein gemütliches Frühstück am Morgen.

Eine geräumige Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus und in einen angrenzenden Abstellraum rundet dieses interessante Angebot ab.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als optimale Wohnlösung für alle, die

Wert auf gehobenen Wohnkomfort und eine durchdachte und großzügige Raumgestaltung legen.

CODE DU BIEN: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

Détails des commodités

- Garage mit Abstellraum
- überdachte Terrasse
- Balkon
- Einbauküche
- Kamin
- elektrische Rollläden
- ausgebauter Spitzboden
- zwei Bäder
- u.v.m.

CODE DU BIEN: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

Tout sur l'emplacement

Gliesmarode ist ein Stadtteil im Osten von Braunschweig und gehört aufgrund seiner stadtnahen Lage zu den gefragten Wohnlagen.

Durch das nahegelegene Naturschutzgebiet "Riddagshäuser Teiche" bietet Gliesmarode einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Eine sehr gute Infrastruktur ist durch diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, einen großen Supermarkt, eine Bäckerei, die fußläufig zu erreichen ist, verschiedene Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten gegeben.

Die Braunschweiger Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder auch mit der Straßenbahn in ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Gliesmarode verfügt weiterhin über eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel.

CODE DU BIEN: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 71.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

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