

Braunschweig / Querumer Forst

Maison d'architecte impressionnante, située dans un emplacement privilégié, juste à côté d'une réserve naturelle.

**CODE DU BIEN: 25035002**



**PRIX D'ACHAT: 1.790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 278 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 843 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

- 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: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25035002	Prix d'achat	1.790.000 EUR
Surface habitable	ca. 278 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2	État de la propriété	Excellent Etat
Année de construction	2009	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Abri de voitures	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

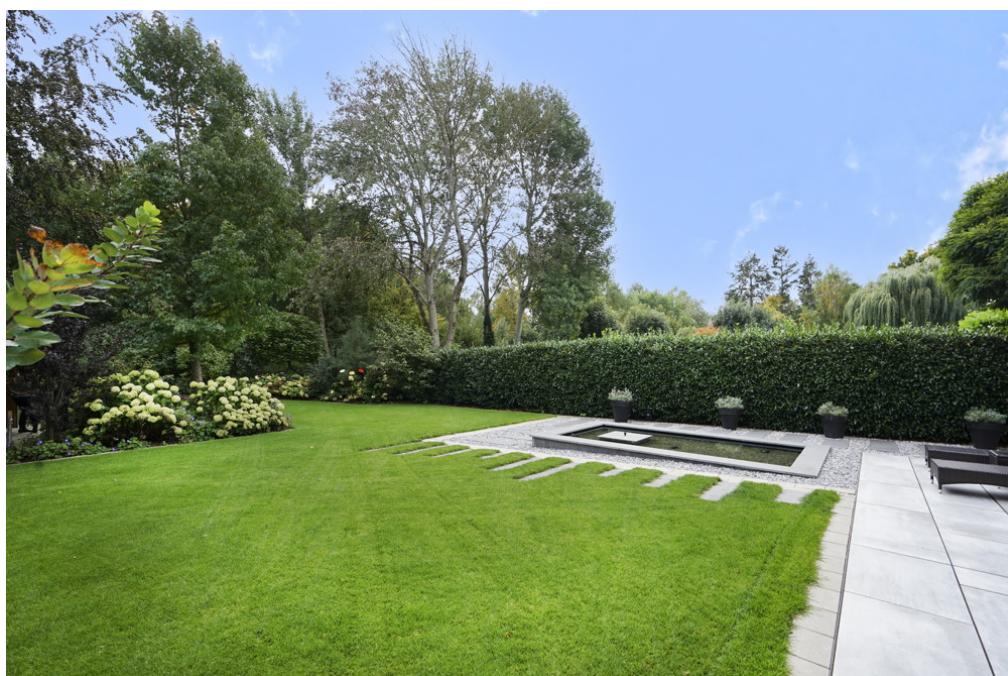
CODE DU BIEN: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	13.01.2035	Consommation finale d'énergie	70.48 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propriété



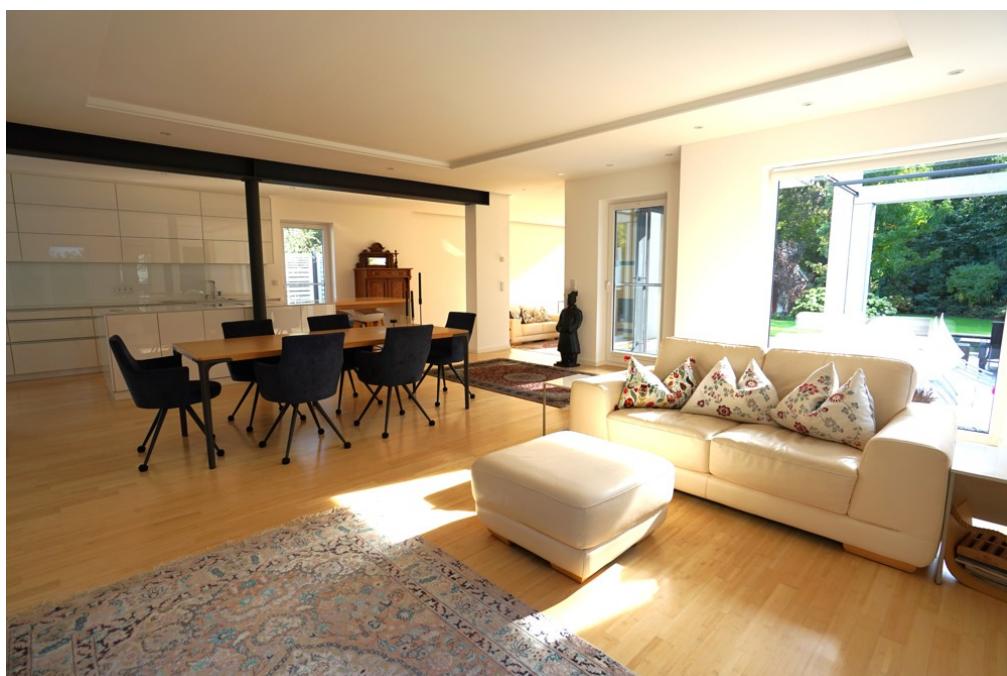
CODE DU BIEN: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propriété



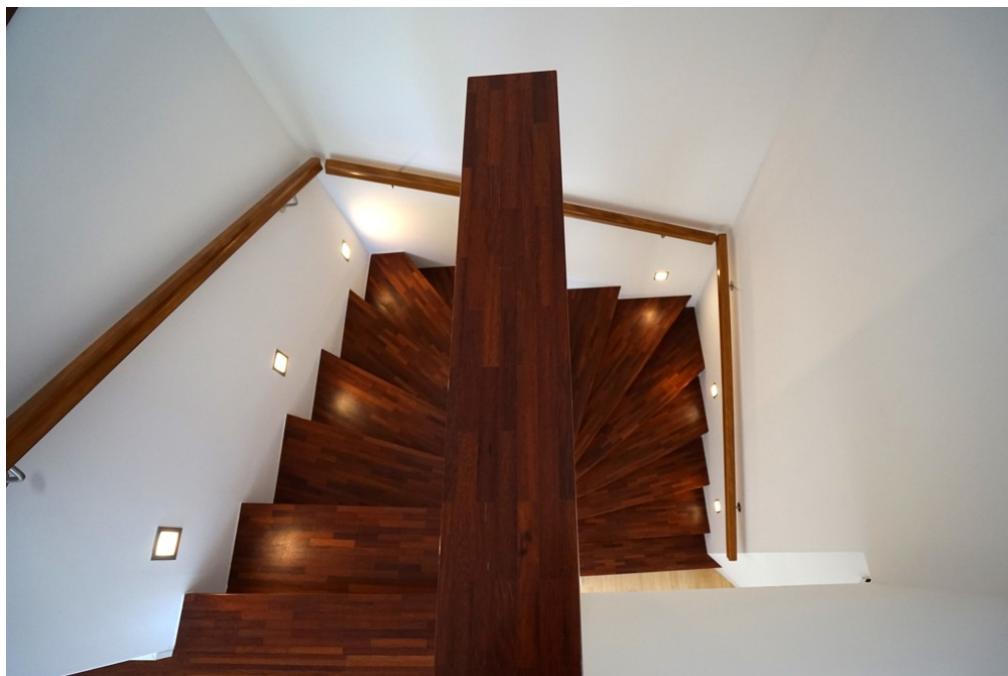
CODE DU BIEN: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propriété



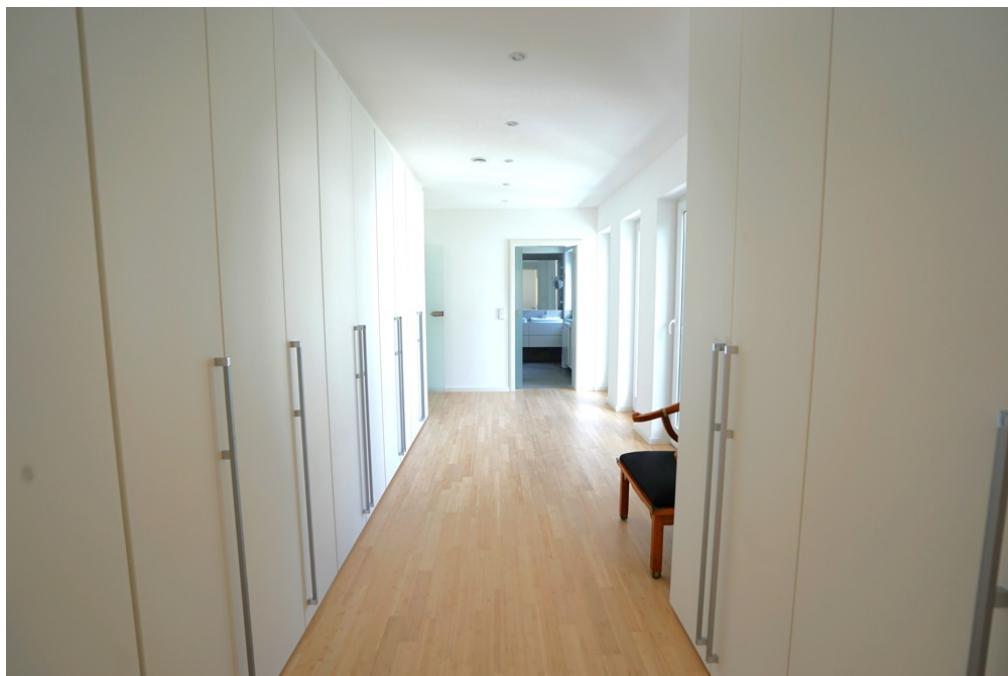
CODE DU BIEN: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Une première impression

Cette maison d'architecte, conçue sur mesure et construite initialement en 2009, a fait l'objet d'une rénovation et d'un agrandissement importants en 2019. Située dans un quartier résidentiel de choix, à proximité immédiate d'une réserve naturelle, dans le quartier prisé de Querum à Brunswick, elle offre environ 278 m<sup>2</sup> de surface habitable. Elle se distingue par ses volumes généreux, ses finitions haut de gamme et ses technologies de construction de pointe. Le hall d'entrée accueillant mène à un espace de vie lumineux et ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine, avec accès direct au jardin. La cuisine moderne est équipée d'appareils électroménagers de qualité supérieure et se caractérise par une élégance intemporelle grâce à ses meubles clairs. Le salon, particulièrement impressionnant et ouvert, est particulièrement remarquable. Sa cheminée, située sur un niveau légèrement décalé, est agrémentée de grandes baies vitrées offrant une vue panoramique imprenable sur la réserve naturelle. Quatre chambres, dont une suite parentale exclusive avec dressing et salle de bains privative, une deuxième salle de bains, des toilettes invités, plusieurs pièces de rangement, une buanderie et un cellier complètent les atouts de cette propriété d'exception. L'élégant jardin, conçu par une entreprise d'aménagement paysager, bénéficie d'un ensoleillement optimal tout au long de la journée grâce à son orientation sud-est et invite à la détente dans une atmosphère harmonieuse et paisible.

CODE DU BIEN: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Détails des commodités

- KfW 40 Haus
- Bambusparkett
- Fußbodenheizung
- Raffstores
- eleganter Balkon mit Glasgeländer im Obergeschoss
- großzügige Terrasse mit elektrischer Markise in Süd-Westausrichtung
- Natur-Wasserbecken mit Wasserspiel
- gemauertes Doppelcarport mit Wallbox
- Hauswirtschaftsraum mit Wäscheschacht
- Kamin
- Brunnen und automatische Gartenbewässerungsanlage
- individuell steuerbare Außenbeleuchtung im Garten
- beheizte Dusche im Elternschlafzimmer
- Kellerersatzraum
- Alarmanlage mit Kamera
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- Wohnraumbelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (RecoVAIR 250)
- Rasenmähroboter
- Photovoltaikanlage Baujahr 2024
- u.v.m.

**CODE DU BIEN: 25035002 - 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.

Darüberhinaus 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: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.48 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25035002 - 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](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)