

Braunschweig / Südstadt

Moderne - Exclusive - Construite en 2020 - Villa d'architecte au design élégant

CODE DU BIEN: 25035034



PRIX D'ACHAT: 1.590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 351 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 983 m²

CODE DU BIEN: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

- 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: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25035034
Surface habitable	ca. 351 m²
Pièces	5
Salles de bains	3
Année de construction	2020
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.590.000 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
Surface de plancher	ca. 250 m²
Aménagement	WC invités, Sauna, Bloc-cuisine

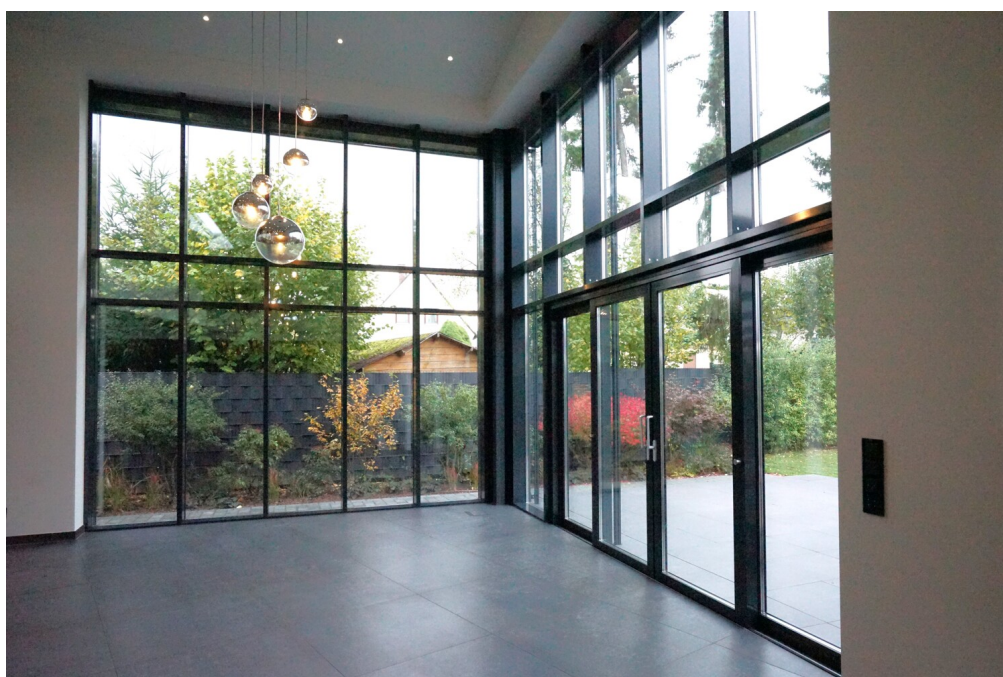
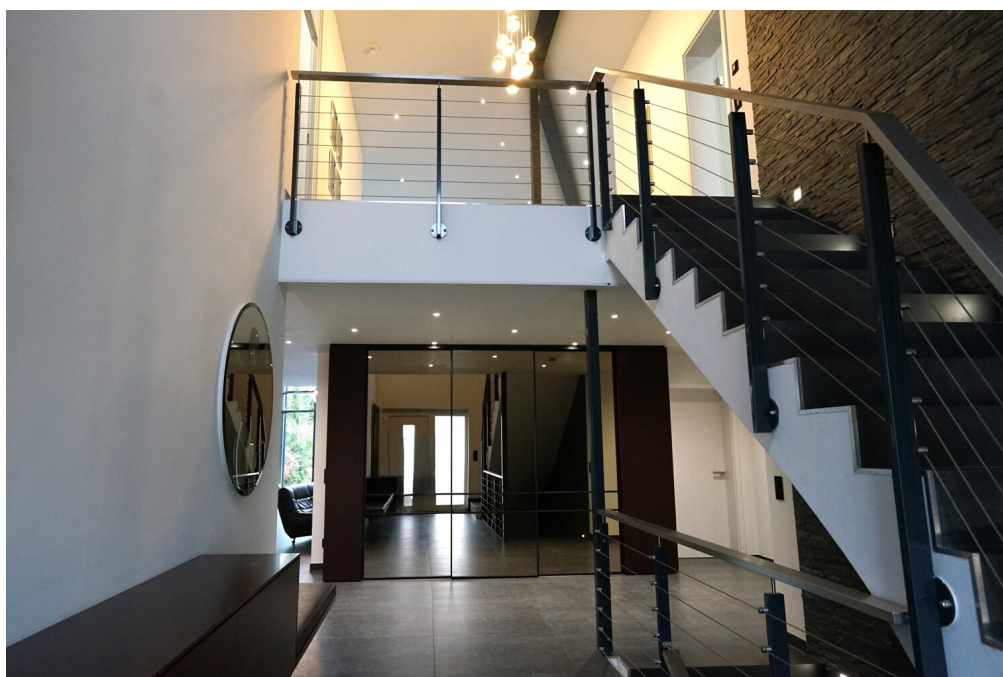
CODE DU BIEN: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	14.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.03.2031	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La propriété



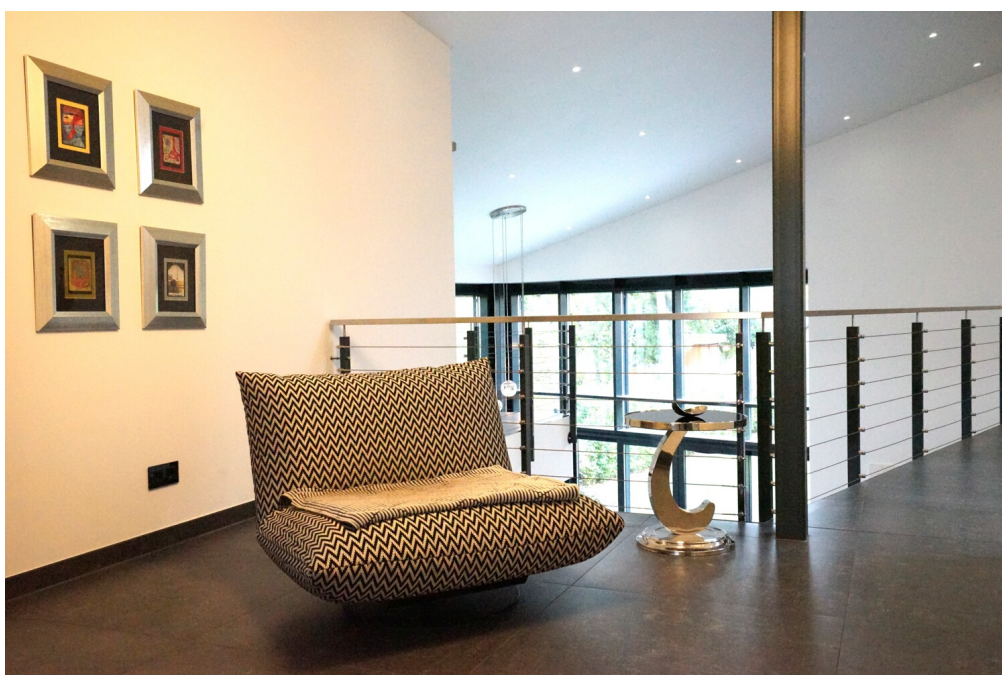
CODE DU BIEN: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La propriété



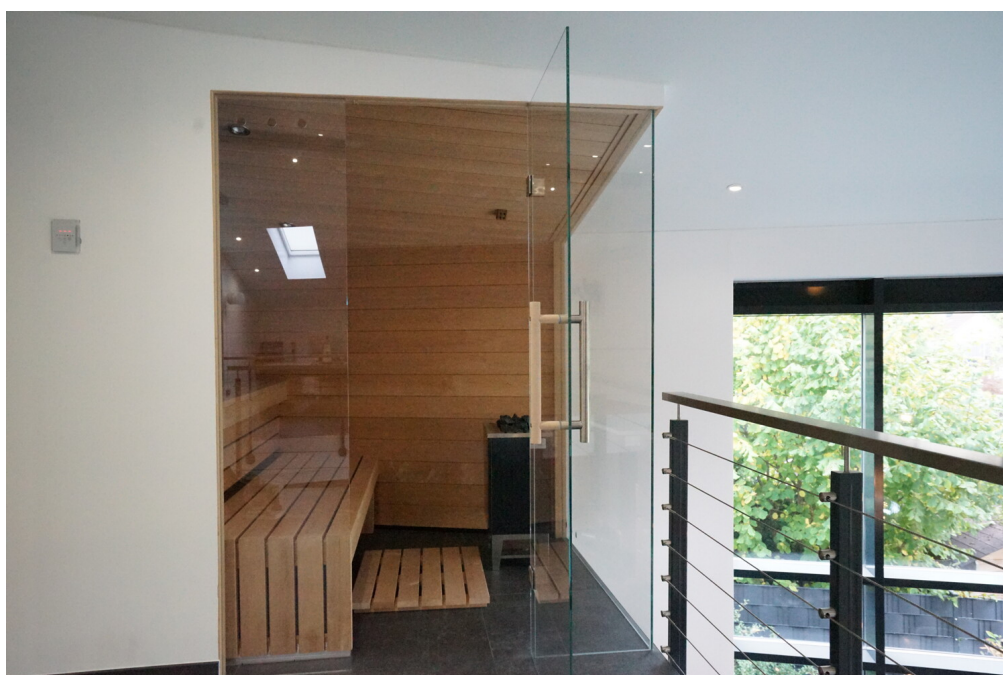
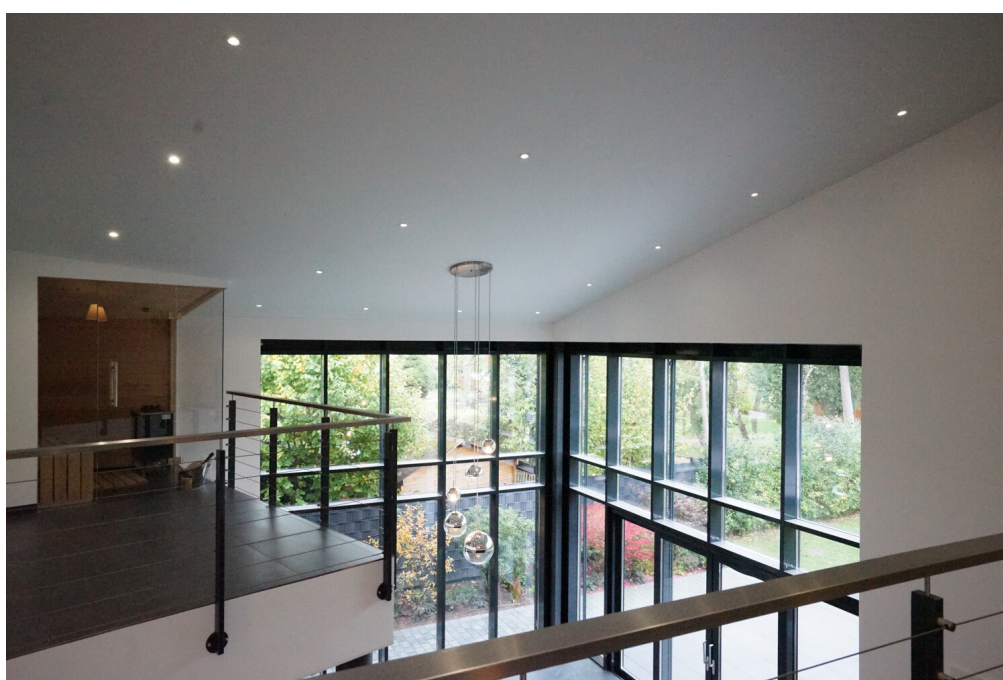
CODE DU BIEN: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La propriété



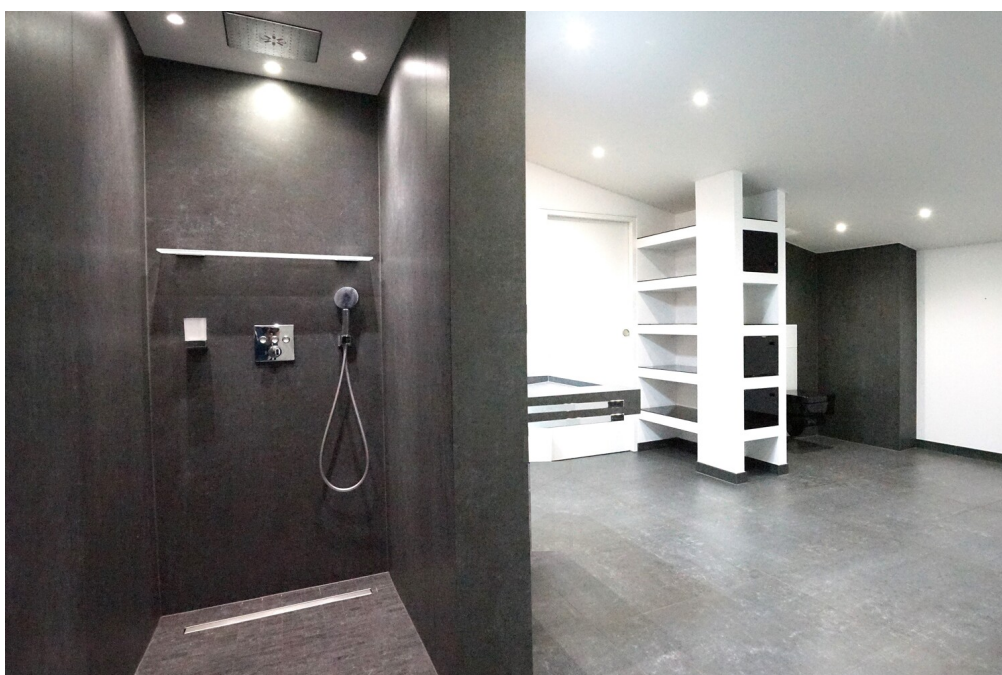
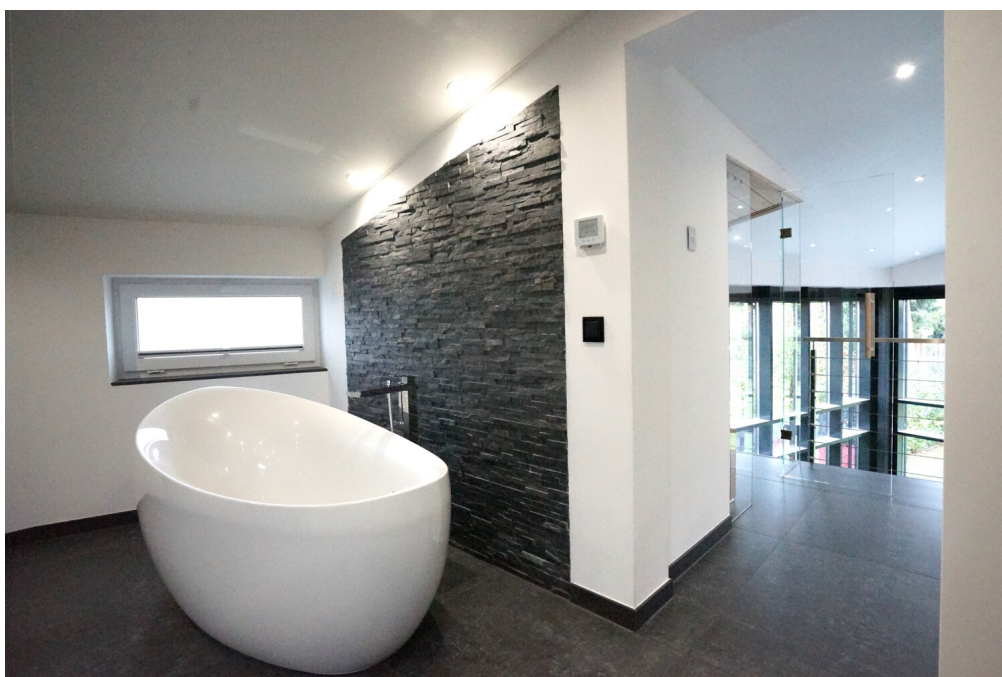
CODE DU BIEN: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La propriété



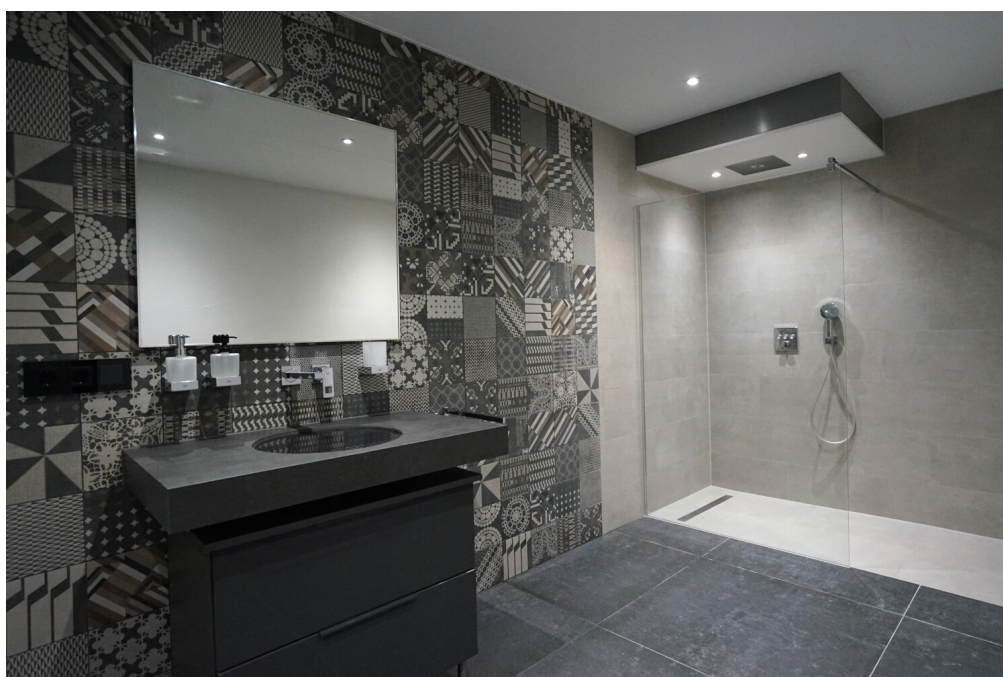
CODE DU BIEN: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Une première impression

Cette villa moderne, construite en 2020, impressionne par ses volumes généreux, son architecture élégante et ses finitions haut de gamme. Avec environ 351 m² de surface habitable répartis sur deux niveaux, la maison offre un espace confortable pour différents modes de vie et répond aux besoins contemporains. Elle est implantée sur un terrain d'environ 983 m². Le jardin, conçu selon un concept paysager professionnel, abrite une grande variété de plantes, créant un jeu dynamique de nuances de vert et de rouge tout au long de l'année. Ce havre de paix, qui se prolonge devant la façade entièrement vitrée, crée une atmosphère apaisante, inspirée par la nature, et relie harmonieusement l'intérieur et l'extérieur. Des stores électriques garantissent une intimité totale et une maîtrise parfaite de la lumière. Au rez-de-chaussée, l'impressionnant hall d'entrée, avec ses volumes et sa luminosité, confère d'emblée une impression de grandeur. De là, on accède à un vaste espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, baigné de lumière naturelle grâce à de grandes baies vitrées s'étendant sur deux étages. Des carreaux italiens grand format de créateur, un plafond ouvert avec plusieurs galeries et de nombreux détails fonctionnels définissent l'ambiance unique de la maison.

L'impressionnante cuisine ouverte signée Joppe se prolonge harmonieusement dans le séjour et est équipée d'électroménagers encastrés haut de gamme, de généreux plans de travail et de nombreux rangements – un lieu de rassemblement convivial pour toute la famille. L'accès direct au garage facilite le déchargement des courses. Deux chambres d'amis ou d'enfants, ainsi qu'une salle de bains avec douche, se trouvent également à ce niveau, pour un confort optimal. L'étage supérieur, accessible par un imposant escalier design revêtu d'ardoise de haute qualité, a été conçu comme un havre de paix. On y trouve la suite parentale avec sa luxueuse salle de bains attenante, dotée d'une baignoire îlot et d'une douche à l'italienne. Le sauna vitré, offrant une vue imprenable sur la verdure environnante, est un véritable atout pour votre bien-être personnel. Un dressing spacieux et entièrement équipé, ainsi qu'une galerie ouverte faisant office d'élégant bureau avec vue panoramique, complètent cet étage. Un autre atout majeur est le sous-sol très spacieux d'environ 250 m². Outre un espace fitness, une salle de cinéma, une autre salle de bains haut de gamme avec douche à l'italienne, de nombreux rangements et un espace dédié aux loisirs, la maison abrite également les installations techniques. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur air-air moderne et un système photovoltaïque à haut rendement (30 kWc). Le chauffage au sol et l'éclairage sont gérés par un système centralisé en réseau. Je serais ravi d'organiser une visite personnalisée.

CODE DU BIEN: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Détails des commodités

- A+ Niedrigenergiehaus
- Photovoltaikanlage mit 30 kWp
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- exklusive Einbauküche der Firma Joppe mit Elektrogeräten der Firmen Miele und Siemens
- gläserne Sauna mit Blick in den Garten
- elektrische Raffstores
- Klimaanlage
- drei Bäder mit handgefertigten Waschtischen
- großformatige italienische Designerfliesen im gesamten Haus
- maßgeschneiderte Einbaumöbel
- Vollkeller mit Wohnraumhöhe
- Garage mit direktem Zugang ins Haus und in den Keller
- weitere PKW-Stellplätze vor der Garage
- große, teilweise überdachte Terrasse
- mit Zaun und Hecke komplett eingefriedeter Garten
- elektrische Tore an der Garage und an der Einfahrt
- zentral gesteuerte Haustechnik
- und vieles mehr

CODE DU BIEN: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Tout sur l'emplacement

Braunschweig besticht als lebendige Universitätsstadt mit einer stabilen und vielfältigen Bevölkerung sowie einer starken wirtschaftlichen Basis in den Branchen Automobil, Luftfahrt und Technologie. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die von modernen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen bis hin zu einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr reicht. Nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und eine hohe Lebensqualität schaffen ein Umfeld, das Familien eine sichere und zukunftsorientierte Heimat verspricht.

Im Herzen der Südstadt, einem besonders familienfreundlichen Stadtteil, entfaltet sich ein harmonisches Wohngefühl, das durch grüne Parks und eine lebendige Nachbarschaft geprägt ist. Die Südstadt verbindet urbanen Komfort mit ruhiger Wohnatmosphäre und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein behagliches Familienleben voller Gemeinschaft und Geborgenheit.

Für Familien besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen: Von der städtischen Kita und der Grundschule Mascheroder Holz, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, bis hin zu weiterführenden Schulen.

Die Nähe zu diesen Einrichtungen, verbunden mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die Buslinien am Neuer Kamp (4 Minuten Fußweg) und Welfenplatz (5 Minuten Fußweg), erleichtert den Alltag erheblich.

Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind vorhanden. Der Heidberger Tennis-Club und der Braunschweiger Golfplatz sind mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten zu erreichen. Durch die Lage am Grüngürtel "Mascheroder Holz" und mit dem Fahrrad nur wenige Minuten vom Heidbergsee entfernt, hat die Südstadt einen hohen Naherholungswert.

Auch die Gesundheitsversorgung ist optimal gewährleistet, mit Apotheken, Zahnarztpraxen und dem Klinikum Braunschweig in fußläufiger Entfernung von fünf bis sieben Minuten. Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene Frischemarkt „EDEKA“ sowie eine Auswahl an familienfreundlichen Restaurants runden das attraktive Umfeld ab.

Diese Lage in Braunschweigs Südstadt bietet Familien eine perfekte Symbiose aus Sicherheit, Komfort und lebendiger Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder sorglos

aufwachsen und Eltern eine nachhaltige Zukunft gestalten können.

Die Südstadt ist über die Autobahn A39 hervorragend an den Fernverkehr Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel angebunden. Den Braunschweiger Hauptbahnhof und die Innenstadt erreichen Sie mit dem Fahrrad oder auch mit dem Stadtbus in ca. 10-15 Minuten.

CODE DU BIEN: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 14.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

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 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: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

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