

Braunschweig

# Charmante maison individuelle sur un terrain arboré aux allures de parc.

*CODE DU BIEN: 25035030*



PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.168 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25035030 - 38114 Braunschweig

- 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: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25035030
Surface habitable	ca. 260 m²
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	1950
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	750.000 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. 150 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.09.2035	Consommation d'énergie	66.79 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, construite en 1950, allie une architecture intemporelle à des technologies modernes et des finitions haut de gamme. Avec environ 260 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 2 170 m<sup>2</sup>, la propriété offre un espace généreux, adapté à tous les modes de vie. La maison bénéficie d'une distribution bien pensée et offre un cadre de vie de grande qualité, idéal pour les familles et tous ceux qui apprécient les grands espaces. Outre un rez-de-chaussée lumineux et moderne et quatre chambres et une salle de bains à l'étage, la propriété comprend un appartement indépendant avec terrasse au dernier étage. Le terrain impressionne par sa superficie et ses nombreuses possibilités d'aménagement paysager. Vous pourrez y concrétiser vos projets de jardin, profiter de moments de détente en plein air ou offrir un vaste espace de jeux pour les enfants. La propriété offre également la possibilité d'intégrer une piscine. Chauffée par une pompe à chaleur performante, installée en 2024, la maison garantit des coûts énergétiques réduits et un confort de vie optimal. Grâce à ses finitions de haute qualité, vous profiterez d'un cadre de vie moderne et durable. Un vaste espace de rangement au sous-sol, deux garages et une allée privée complètent cette propriété attrayante. Comme son emplacement exceptionnel ne peut être pleinement apprécié que lors d'une visite sur place, n'hésitez pas à prendre rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25035030 - 38114 Braunschweig

## Détails des commodités

- Garten mit altem Baumbestand
- Wärmepumpe Baujahr 2024
- Bad und Gäste-WC Baujahr 2022
- Rollläden, größtenteils elektrisch
- teilweise Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kaminofen
- Einbauküche
- Wintergarten
- Gartenhaus
- zwei Garagen
- separate Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoss
- u.v.m.

**CODE DU BIEN: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Tout sur l'emplacement

Der beliebte Stadtteil Ölper liegt im Norden Braunschweigs und ist ca. 3 Kilometer vom Zentrum entfernt.

Durch die vielen, gut erhaltenen Fachwerkhäuser und die örtlichen Hofläden verspürt man hier einen ganz besonderen Charme. Auch der Ölpersee ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zu langen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Eine sehr gute Anbindung an die Stadtautobahnen 391 und 392 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gegeben.



**CODE DU BIEN: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 66.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

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 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: 25035030 - 38114 Braunschweig

## 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)