

Braunschweig / Dibbesdorf

# Einfamilienhaus - Grüne Oase der Ruhe mit Nutzgarten im romantischen Klosterviertel Dibbesdorf

CODE DU BIEN: 26035019



PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 829 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf**

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

**CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26035019</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>445.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 116 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1939</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures</b>		

**CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>259.54 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>29.06.2036</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1939</b>

CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## La propriété



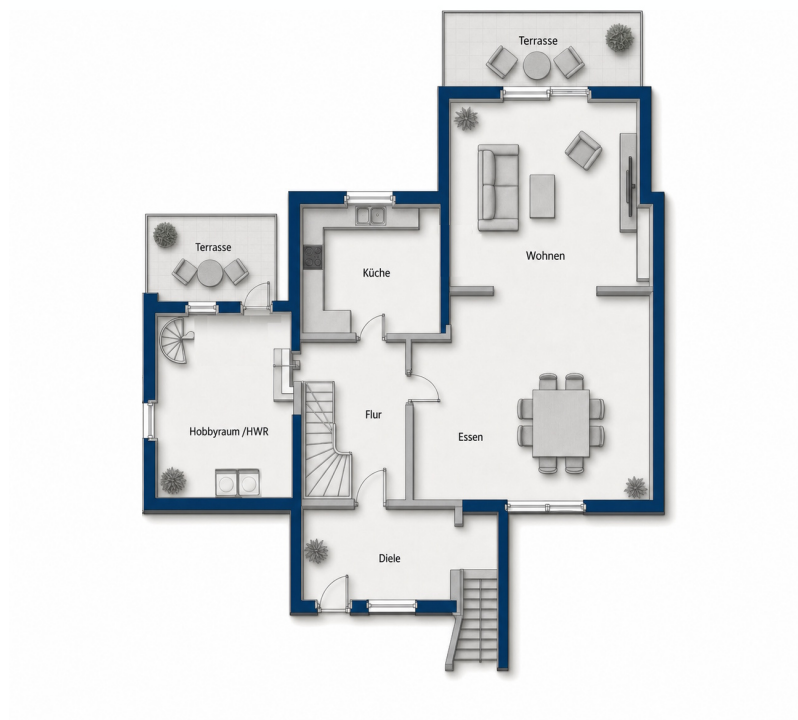
**CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf**

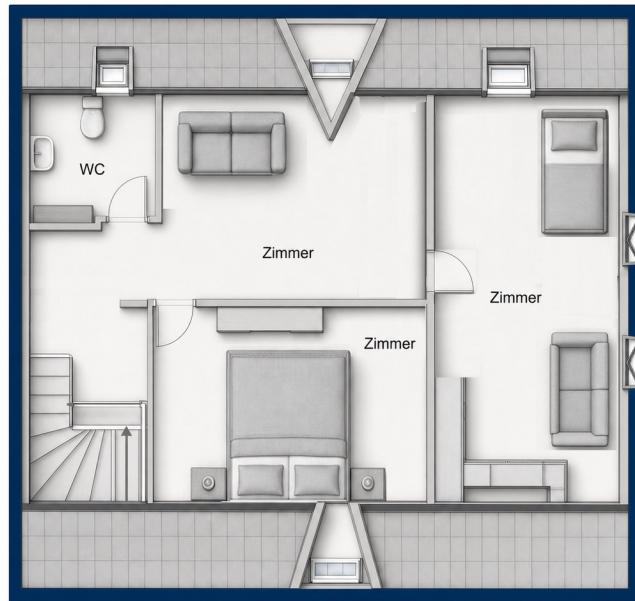
## La propriété



CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## 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: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf**

## **Une première impression**

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1939 befindet sich auf einem ca. 829 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück in einer ruhigen Seitenstraße des idyllischen Klosterviertels im Braunschweiger Stadtteil Dibbesdorf.

Das Haus bietet ein helles Wohn- und Esszimmer mit herrlichem Blick in den liebevoll angelegten Garten, eine Küche sowie zwei weitere Zimmer und ein WC im Dachgeschoss. Ein weiterer Raum im Anbau mit Zugang zum darüberliegenden Spitzboden eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Kinderbereich, Hobbyraum oder Gästezimmer. Im Keller stehen ein großzügiges Badezimmer sowie reichlich Stauraum zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschön eingewachsene Garten mit altem Baumbestand. Hier finden Naturliebhaber und Familien gleichermaßen ihren Platz: Ein Gewächshaus, ein Gartenbrunnen, ein idyllischer Gartenteich mit Springbrunnen, eine gemütliche Sitzecke mit Feuerstelle sowie zwei Terrassen – davon eine überdacht und als Wintergarten verschließbar – schaffen eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre. Ob Spielen, Entspannen, gesellige Abende mit Freunden oder der Anbau von eigenem Gemüse – dieser Garten lässt keine Wünsche offen.

Ein Carport direkt am Haus rundet das attraktive Angebot ab.

Ein weiterer Pluspunkt: Für die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses auf dem Grundstück liegt bereits eine positive Bauvoranfrage vor. Dadurch bietet die Immobilie nicht nur ein attraktives Zuhause, sondern auch interessantes Entwicklungspotenzial für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Investoren.

**CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf**

## **Tout sur l'emplacement**

**Dibbesdorf besticht als charmanter, Stadtteil am nordöstlichen Stadtrand von Braunschweig durch seine harmonische Verbindung aus ländlichem Flair und moderner Infrastruktur.**

**Die Stadt Braunschweig selbst überzeugt mit einem vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangebot sowie einem starken regionalen Arbeitsmarkt, der durch die Nähe zur renommierten Universität und zu innovativen Technologiestandorten geprägt ist.**

**Diese Kombination schafft eine lebenswerte Umgebung, die sowohl Ruhe als auch beste Anbindung an das urbane Zentrum bietet – ideal für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.**

**Die gute Anbindung an die Autobahn A2 und das öffentliche Nahverkehrsnetz bietet Pendlern und Schülern gleichermaßen komfortable Wege in die Stadt und zu weiterführenden Einrichtungen.**

**Die städtische Kindertagesstätte Hondelage – Außengruppe D Dibbesdorf sorgt für eine liebevolle Betreuung der Kleinsten, während Grundschulen und weiterführende Schulen im benachbarten Hondelage und Volkmarode bequem in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar sind.**

**Ergänzt wird das familienfreundliche Umfeld durch ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten: Sport- und Mehrzweckhallen, Spielplätze und weitläufige Parks sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Raum für Bewegung, Spiel und gemeinschaftliche Erlebnisse.**

**Ein Supermarkt ist ebenfalls nur sechs Minuten zu Fuß entfernt, was den Alltag angenehm erleichtert.**

**CODE DU BIEN: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf**

## **Plus d'informations**

**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: 26035019 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf**

## 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](http://www.von-poll.com)**