

Braunschweig / Schapen

Charmantes Einfamilienhaus - zurzeit als Praxis genutzt - im beliebten Ortsteil Schapen

????????? ??????????: 25035033



???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 105 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 313 m²

??????? ???????: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25035033
???????????	ca. 105 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	4
?????????	1
????? ?????????????	1955

????? ???????	430.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ??????????????	???????
???????????????????? ???????	ca. 57 m²
???????	WC ?????????????

??????? ???????: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

????????????? ??????????

???? ???????????	????	????????????????	VERBRAUCH
?????????????	05.03.2034	???????????	
????????????????		???? ???????????	1955
?????? ??		???????? ?? ??	
		???????????	
		???????????????	

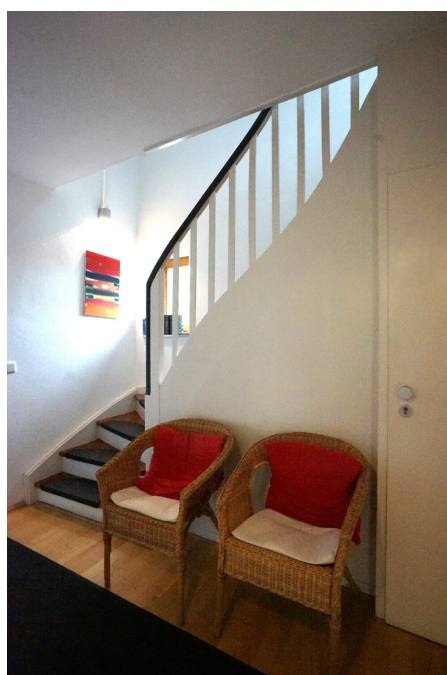
???????? ??: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

?? ???????



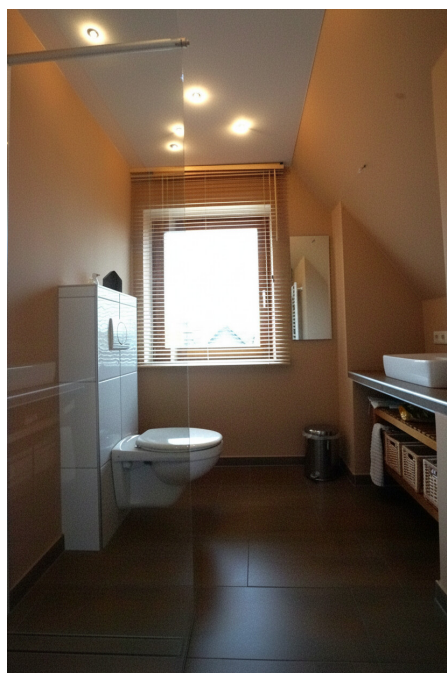
??????? ???????: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

?? ???????



???????? ??: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

?? ???????



??????? ???????: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

?? ????????



??????? ???????: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

??? ?????? ??????????

Das im Jahr 1955 erbaute Einfamilienhaus wurde zwischen 2007 und 2008 umfangreich renoviert und modernisiert. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 313 m² großen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von rund 105 m² ausreichend Platz für verschiedene Lebenskonzepte. Zurzeit wird das Haus gewerblich, als Praxis, genutzt. Eine Umnutzung als Wohnhaus ist aber jederzeit möglich.

Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus Sie alle weiteren Räume bequem erreichen. Das Wohn- und das Esszimmer sind durch die bodentiefen Fenster hell und freundlich und bieten Platz für gesellige Stunden mit der Familie oder Freunden. Die Küche ist separat und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer vielseitig nutzbar sind. Die hellen Räume, in einem Zimmer bis ins Dach geöffnet, lassen sich individuell nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen einrichten. Ein modernes Badezimmer mit Tageslicht und bodenebener Dusche rundet das Angebot auf dieser Etage ab.

Viel Stauraum und Platz für die Heizung und die Waschmaschine steht im Keller zur Verfügung. Ein weiteres massives Gebäude im Garten dient als Garage und Abstellraum.

Der gepflegte Garten bietet Raum für individuelle Gestaltung – ob für einen Nutzgarten, Spielmöglichkeiten für Kinder oder die Einrichtung einer Terrasse für gemütliche Stunden im Freien.

??????? ???????: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

??? ??? ??? ???????????

Braunschweig besticht als lebendige und zugleich traditionsreiche Stadt mit rund 253.000 Einwohnern. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, die von einem starken Wirtschaftsstandort mit Schwerpunkten in Forschung, Entwicklung und innovativen Branchen wie Automobil, Luftfahrt und Biotechnologie getragen wird.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Dynamik und hoher Lebensqualität macht Braunschweig zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Stabilität und eine zukunftsorientierte Umgebung legen.

Der Stadtteil Schapen präsentiert sich als besonders familienfreundliche Wohnlage, die durch ihre ruhige Atmosphäre und die Nähe zum Stadtzentrum überzeugt. Hier genießen Familien ein sicheres Umfeld mit einer starken Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die das tägliche Leben bereichern.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an der Haltestelle Schapenstraße, die in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet eine unkomplizierte Verbindung zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen: Von der evangelischen Kindertagesstätte Schapen, die nur 5 Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zur Sally-Perel-Gesamtschule und der IGS Volkmarode, die in etwa 10 Minuten erreichbar sind, ist für jede Altersstufe eine hochwertige schulische Betreuung gewährleistet.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, wie das Medizinische Versorgungszentrum Volkmarode in 15 Minuten Fußweg, optimal gesichert.

Für aktive Familien bieten zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten, darunter der Spielplatz Schradersweg in 6 Minuten Entfernung sowie die Mehrzweckhalle des TSV Schapen, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Parks und Gemeinschaftshäuser, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schaffen.

Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount und ALDI Nord sind bequem in 13 bis

17 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab.

??????? ???????: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 129.00 kwh/(m²*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 17.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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.

??????? ???????: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33, 38100 Braunschweig
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com