

**Braunschweig / Querumer Forst**

# Ενεργειακά ανακαινισμένο ακίνητο σε μοναδική τοποθεσία στην άκρη του δάσους

**Αριθμός ακινήτου: 25035021**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.790.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 378 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.180 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Με μια ματιά

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Αριθμός ακινήτου | 25035021               |
| Επιφάνεια        | ca. 378 m <sup>2</sup> |
| Σχήμα στέγης     | Στεγανωτική οροφή      |
| Δωμάτια          | 9                      |
| τουαλέτα         | 2                      |
| Έτος κατασκευής  | 1961                   |
| Χώρος στάθμευσης | 1 x Γκαράζ             |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Τιμή αγοράς            | 1.790.000 EUR   |
| οπίτι                  | Ανεξάρτητη μονοκατοικία   |
| Προμήθεια              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Μέθοδος κατασκευής     | Στερεό  |
| Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 114 m <sup>2</sup>  |
| Έπιπλα                 | Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα                             |

Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Ενεργειακά δεδομένα

|                                     |                                |  |                            |
|-------------------------------------|--------------------------------|--|----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης                 | Υποδαπέδια θέρμανση            | Πιστοποιητικό ενέργειας                                | BEDARF                     |
| Πηγή ενέργειας                      | Αντλία θερμότητας αέρα / νερού | Τελική ζήτηση ενέργειας                                | 27.71 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 26.06.2035                     | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης                         | A+                         |
| Πηγή ενέργειας                      | Αντλία θερμότητας αέρα / νερού | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1961                       |

Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Το ακίνητο



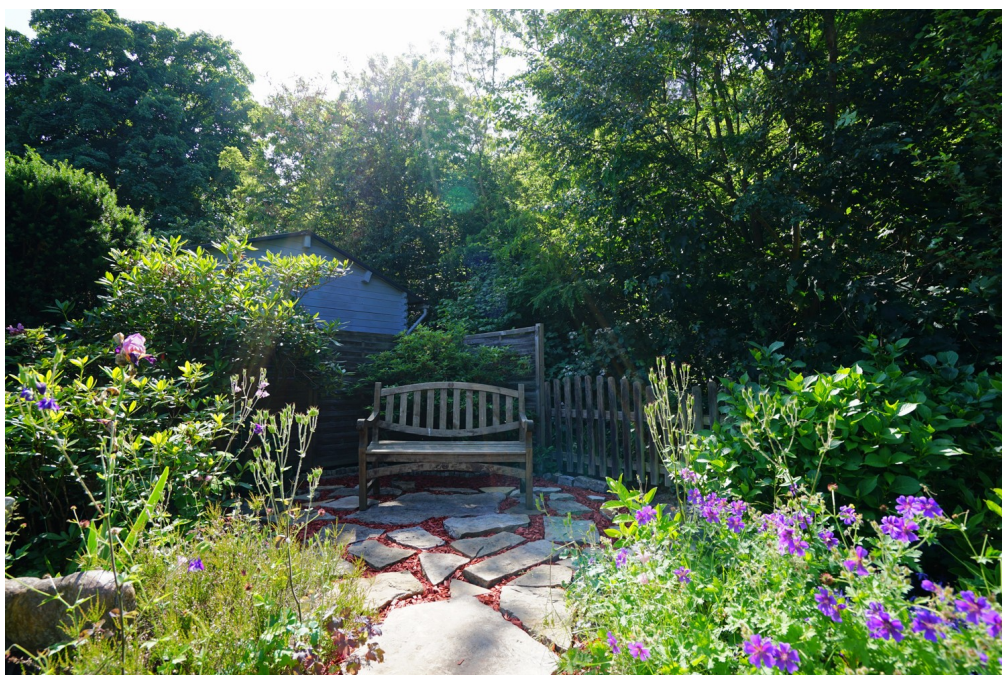
Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Το ακίνητο



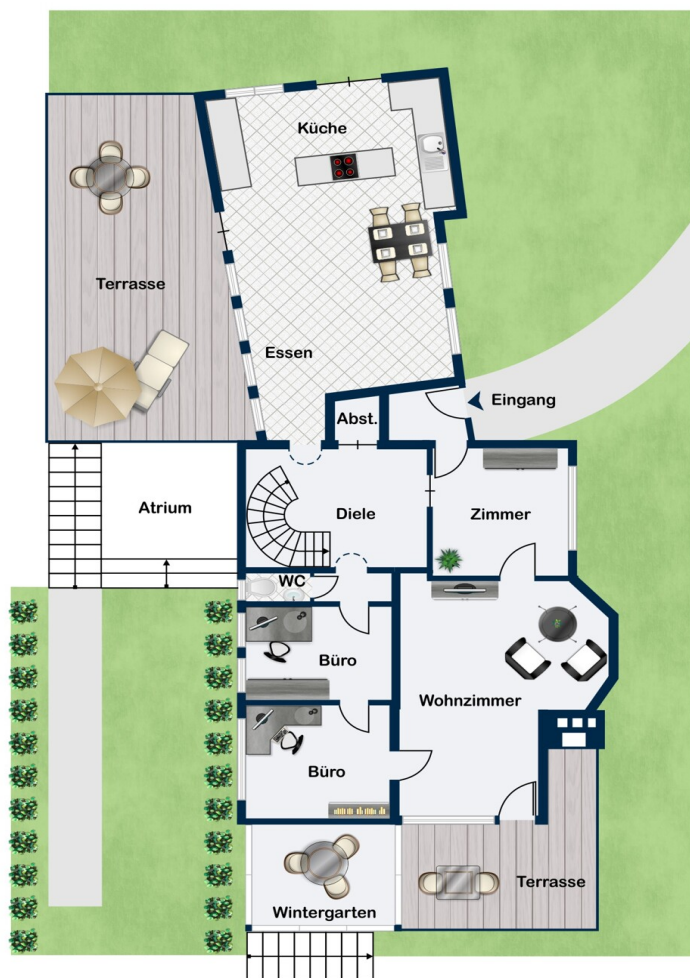
Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

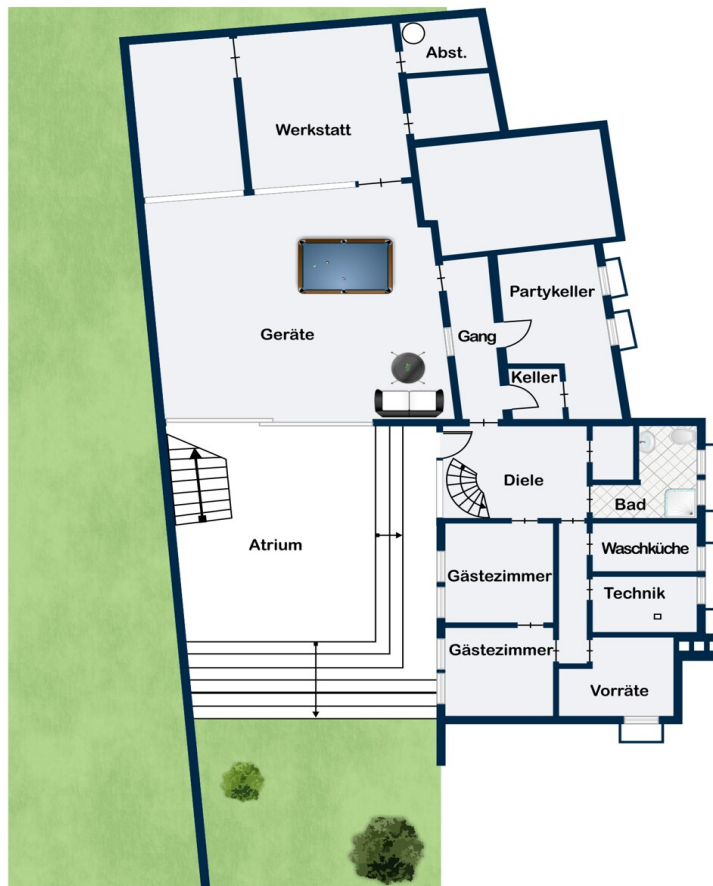
## Το ακίνητο

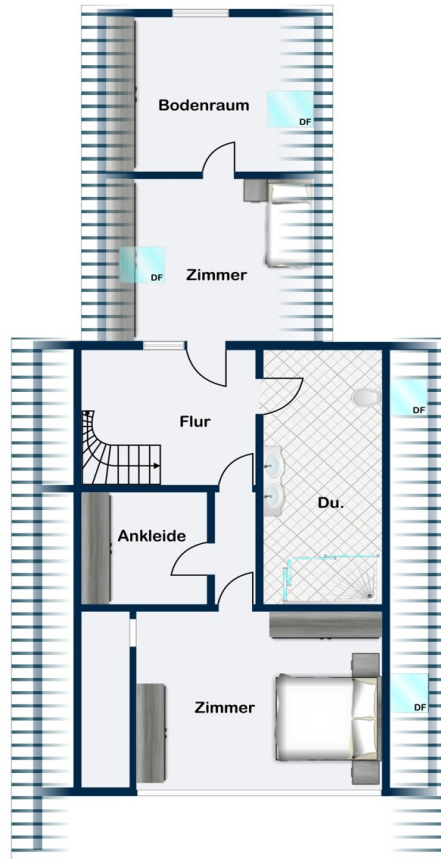


Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται αυτή η ευρύχωρη μονοκατοικία με συνολική επιφάνεια διαβίωσης/ωφέλιμης χρήσης περίπου 492 τ.μ. σε οικόπεδο περίπου 1.180 τ.μ. Το ακίνητο έχει συνεχώς εκσυγχρονιστεί μέχρι σήμερα και έτσι προσφέρει το υψηλότερο επίπεδο άνεσης διαβίωσης και μια πραγματικά εξαιρετική ποιότητα ζωής. Είναι ιδανικό για οικογένειες και άτομα που επιθυμούν άφθονο χώρο για εργασία και αναψυχή. Το σπίτι εκτείνεται σε τρεις ορόφους και διαθέτει ένα ευρύχωρο σαλόνι, μια τραπεζαρία με μια ενιαία κουζίνα, πολλά υπνοδωμάτια και γραφεία που μπορούν να διαμορφωθούν ξεχωριστά, δύο μπάνια και ένα WC επισκεπτών. Η υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα είναι εξοπλισμένη με σύγχρονες συσκευές, καθιστώντας το ένα υπέροχο μέρος για να μαγειρέψετε και να απολαύσετε τα γεύματά σας. Αρκετές μεγάλες βεράντες και εξωτερικοί χώροι καθιστικού σε διάφορες τοποθεσίες, καθώς και ένα θερμοκήπιο, προσφέρουν άφθονο χώρο για χαλάρωση και κοινωνικές συγκεντρώσεις με φίλους και οικογένεια. Για τους λάτρεις της γυμναστικής, υπάρχει ένα ενσωματωμένο γυμναστήριο στο υπόγειο με τραπέζι μπιλιάρδου και άμεση πρόσβαση στον κήπο. Έχει επίσης δημιουργηθεί μια αίθουσα πάρτι. Ένα μεγάλο εργαστήριο με ξεχωριστό δωμάτιο πριονίσματος παρέχει στους χομπίστες τον ιδανικό χώρο για δημιουργικά έργα. Ολόκληρη η οροφή του ακινήτου είναι εξοπλισμένη με ένα αποδοτικό φωτοβολταϊκό σύστημα, ενώ ένα ηλιακό θερμικό σύστημα υποστηρίζει την παροχή ζεστού νερού. Η ήδη εγκατεστημένη αντλία θερμότητας διαθέτει λειτουργίες θέρμανσης και ψύξης και είναι ενσωματωμένη στο σύστημα ενδοδαπέδιας θέρμανσης για να εξασφαλίζει ένα άνετο εσωτερικό κλίμα όλο το χρόνο. Ιδιαίτερη προσοχή έχει επίσης δοθεί στην ασφάλεια και την αποδοτικότητα του ακινήτου: τα ηλεκτρικά ρολά και ένα σύγχρονο σύστημα συναγερμού εγγυώνται προστασία και ιδιωτικότητα. Ο ελεγχόμενος αερισμός εξασφαλίζει ένα σταθερά ευχάριστο και υγιεινό εσωτερικό κλίμα. Τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά, από τα κομψά πλακάκια στην είσοδο και τα ξύλινα δάπεδα που

συνδυάζονται αρμονικά με το σαλόνι και την τραπεζαρία, μέχρι την όμορφη σκάλα με πρόβολο και πολλά άλλα, υπογραμμίζουν τον αποκλειστικό χαρακτήρα του σπιτιού. Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι το ακίνητο βρίσκεται σε μια ήσυχη τοποθεσία στο τέλος ενός αδιεξόδου. Ένα γκαράζ 3 x 10 μέτρων, μια αποθήκη και ένα στέγαστρο ποδηλάτων ολοκληρώνουν αυτή τη μοναδική προσφορά.

**Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Photovoltaikanlage
- Wärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion
- Solarthermie
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Energieeffizienzklasse A+
- Alarmanlage
- Rollläden
- Dielenböden
- exklusive Einbauküche
- Fußbodenheizung
- beheizter Wintergarten
- Fitnessraum mit bodentiefen Fenstern
- Garage (3 x 10 Meter)
- Fahrradunterstand
- u.v.m.

**Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

Darüber hinaus 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.71 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig

Tel.: +49 531 - 60 18 87 0

E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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