

Braunschweig / Südstadt

# Modern - Exklusiv - Baujahr 2020 - Architektenvilla mit edlem Design

????????? ??????????: 25035034



???? ??????: 1.590.000 EUR • ??????????: ca. 351 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 983 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

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

??????? ?????????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

?? ??? ??????

|                    |                                               |            |                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25035034                                      | ???? ????? | 1.590.000 EUR                                                                         |
| ????????           | ca. 351 m²                                    | ?????      | ????????                                                                              |
| ????????           | 5                                             | ????????   | ????????                                                                              |
| ????????           | 3                                             | ????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ?????????     | 2020                                          | ??????     | ??????                                                                                |
| ???? ?????????     | 2 x ?????????<br>???? ?????????,<br>1 x ????? | ????????   | ca. 250 m²                                                                            |
|                    |                                               | ????       | WC ?????????,<br>?????,<br>????????                                                   |

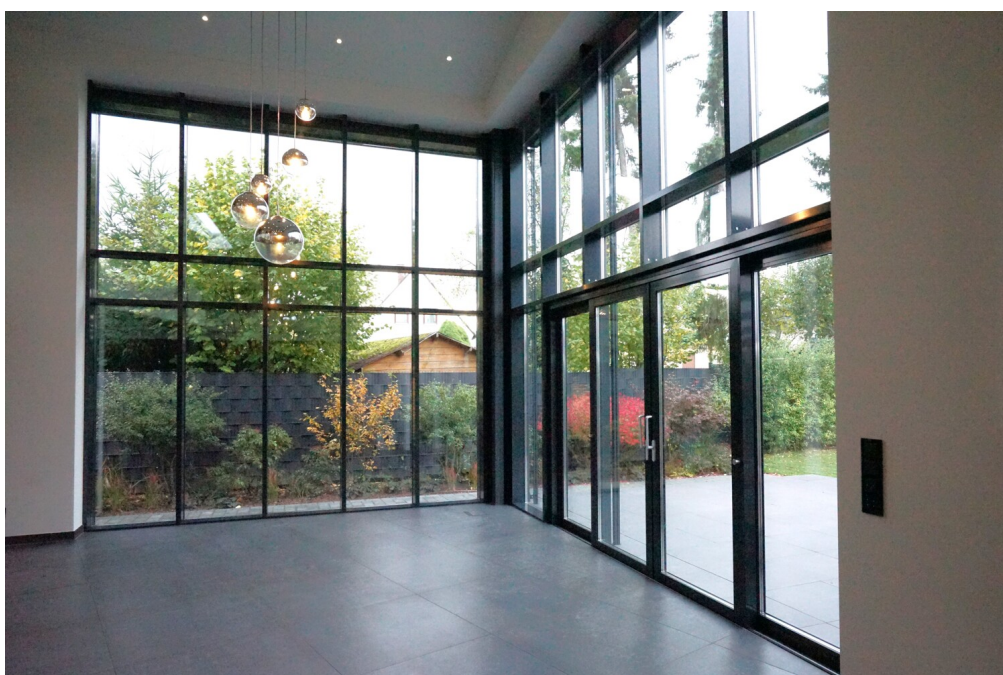
??????? ?????????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## ????????????? ???????????

|                                               |                                        |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                      | ?????????????<br>??????????            | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                             | ?????? ?????????????<br>????? / ?????? | ?????? ???????<br>??????????                                                 | 14.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? | 30.03.2031                             | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | A+            |
| ????? ???????????                             | ?????????????                          | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2020          |

??????? ???????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

?? ????????



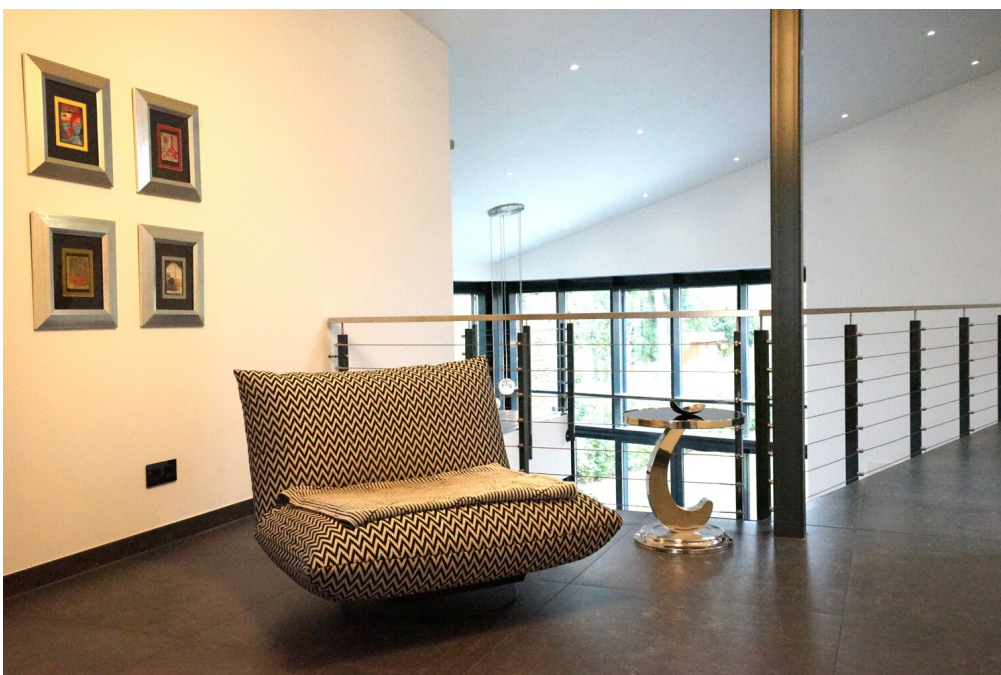
???????? ?????????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

?? ?????????



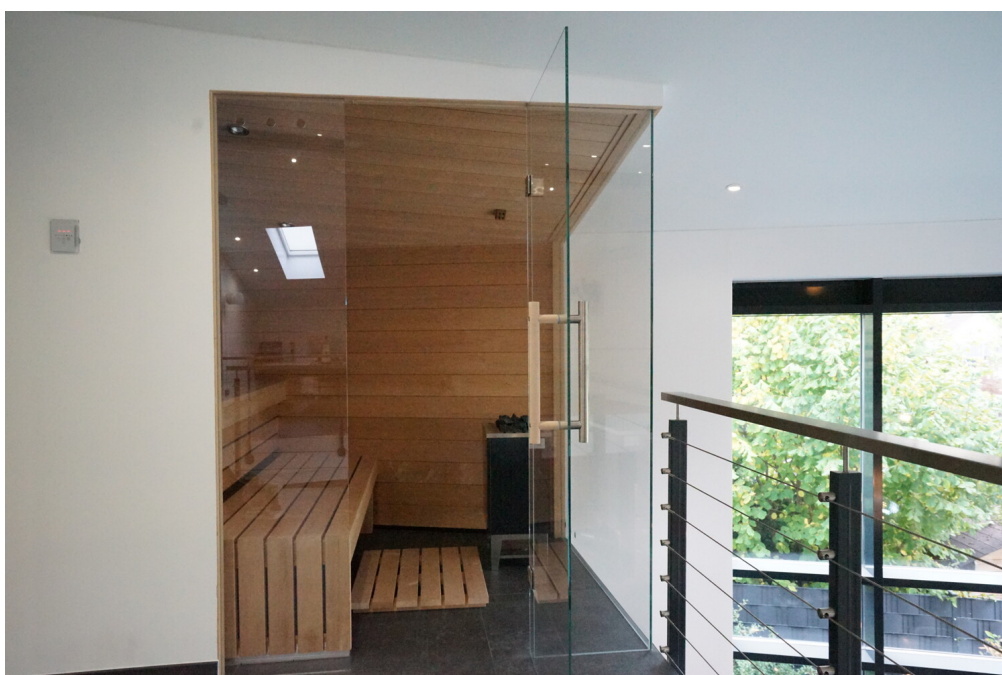
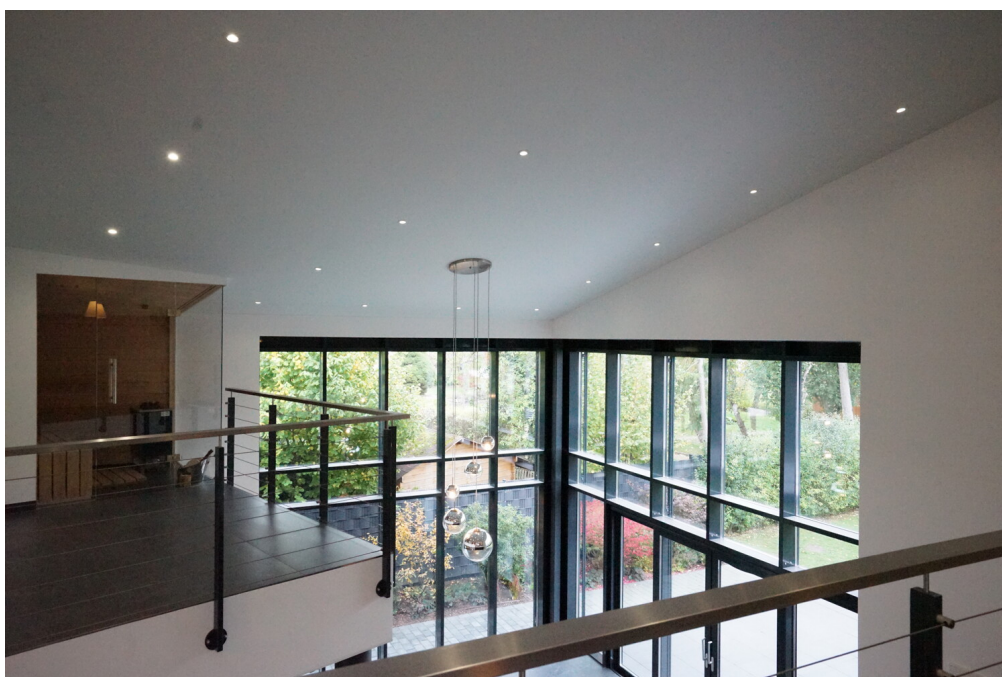
??????? ?????????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

?? ????????



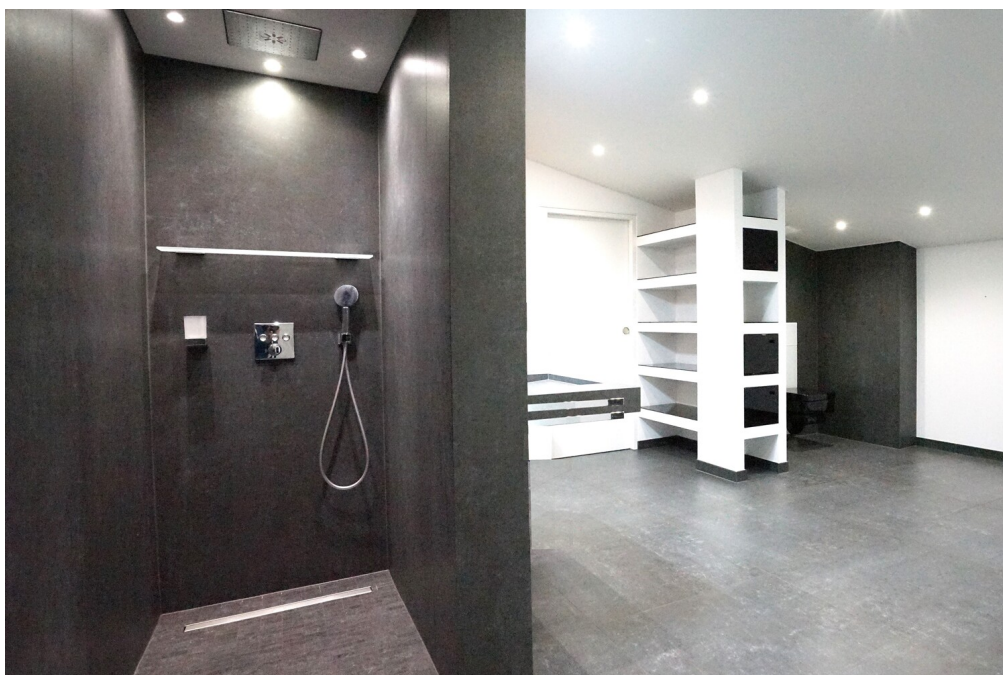
???????? ??: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

?? ???????



??????? ???????? : 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

?? ????????



??????? ???????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

?? ????????



??????? ???????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

?? ???????



??????? ???????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## ??? ?????? ?????????

Diese moderne Stadtvilla aus dem Jahr 2020 beeindruckt mit Großzügigkeit, stilvoller Architektur und einer hochwertigen Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 351 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, bietet das Haus ein Höchstmaß an Raum für verschiedene Wohnkonzepte und zeitgemäße Ansprüche.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 983 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der Garten wurde nach einem professionellen Pflanzkonzept angelegt und bietet mit einer Vielfalt an unterschiedlichen Pflanzen ein dynamisches grün-rotes Farbspiel das ganze Jahr hindurch. Dieses private Refugium, das sich vor der raumhohen Glasfront erstreckt, schafft eine wohltuende, naturnahe Atmosphäre und verbindet das Innere des Hauses harmonisch mit der Außenwelt. Für absolute Privatsphäre und Lichtregulierung sorgen die elektrischen Raffstores.

Im Erdgeschoss eröffnet sich der repräsentative Eingangsbereich, der durch seine Weitläufigkeit und Helligkeit ein sofortiges Gefühl von Großzügigkeit vermittelt. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen und offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch raumhohe Fensterfronten über zwei Etagen lichtdurchflutet ist.

Großformatige, italienische Designerfliesen, eine offene Deckengestaltung mit mehreren Galerien und viele funktionale Details prägen das besondere Ambiente des Hauses. Die beeindruckende, offene Küche der Firma Joppe schließt sich dem Wohnbereich an und ist mit hochwertigen Einbaugeräten, großzügigen Arbeitsflächen und viel Stauraum ausgestattet – ein zentraler Treffpunkt für die ganze Familie. Ein direkter Zugang zur Garage macht zudem das Ausladen des Einkaufs zum Kinderspiel. Zwei Gäste- oder Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die obere Etage ist über die imposante Designtreppe mit hochwertiger Schieferwandverkleidung zu erreichen und wurde als privater Rückzugsort konzipiert. Hier befinden sich das Master-Schlafzimmer mit dem direkt angrenzenden, luxuriösen En-Suite -Bad mit frei stehender Badewanne und ebenerdiger Dusche. Ein besonderes Highlight ist die gläserne Sauna mit Blick ins Grüne – Ihr persönlicher Wellnessbereich. Ein großzügiges, komplett ausgestattetes Ankleidezimmer und eine offene Galerie, die als stilvolles Homeoffice mit Rundumblick dient, runden diese Etage ab.

Ein weiteres Highlight ist der sehr geräumige, ca. 250 m<sup>2</sup> große Keller. Neben einem

Fitnessbereich, einem Heimkino, einem weiteren, hochwertigen Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, viel Stauraum und Platz für Hobbys befindet sich hier die Haustechnik. Das Haus wird mit einer modernen Luftwärmepumpe beheizt und verfügt über eine hocheffiziente Photovoltaikanlage (30 kWp). Die Fußbodenheizung und die Beleuchtung des gesamten Hauses werden über eine zentral vernetzte Steuerung geregelt.

Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

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

- 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

??????? ???????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 14.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ?????????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

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

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

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