

Braunschweig / Südstadt

????????? - ?????????????? - ??????????? 2020 -  
???? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ????  
???????????

????????? ??????: 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 m <sup>2</sup>	???????	?????????????
?????????	5	???????????	???????????????
???????????	3	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2020	???????	???????
????? ????????????	2 x ???????????? ????? ????????????, 1 x ???????	???????????????????	ca. 250 m <sup>2</sup>
		???????	WC ????????????, ???????, ???????????????, ???????

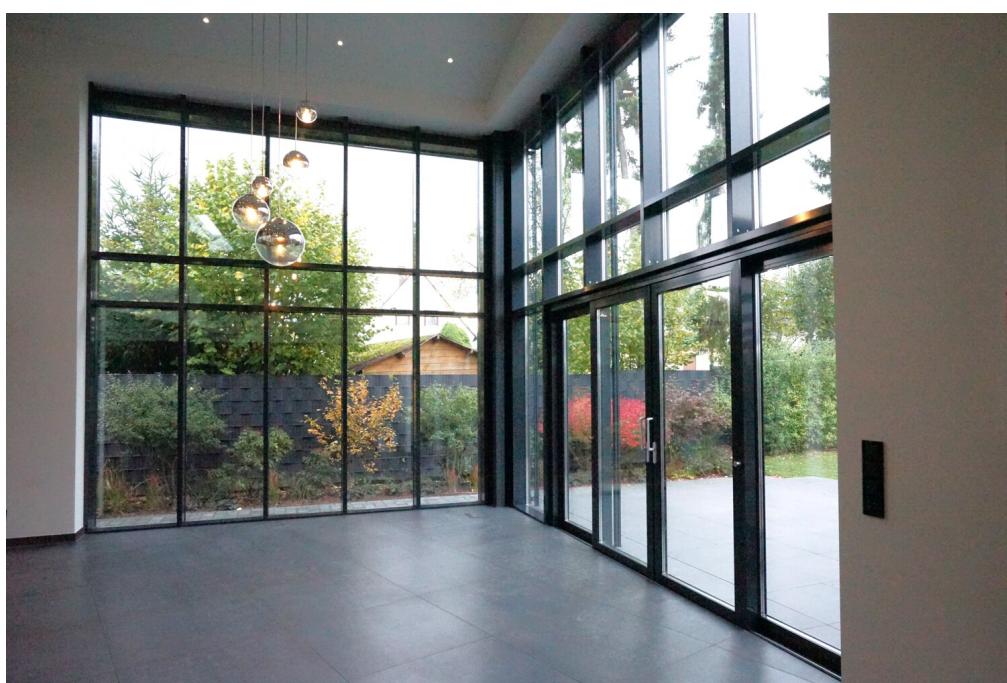
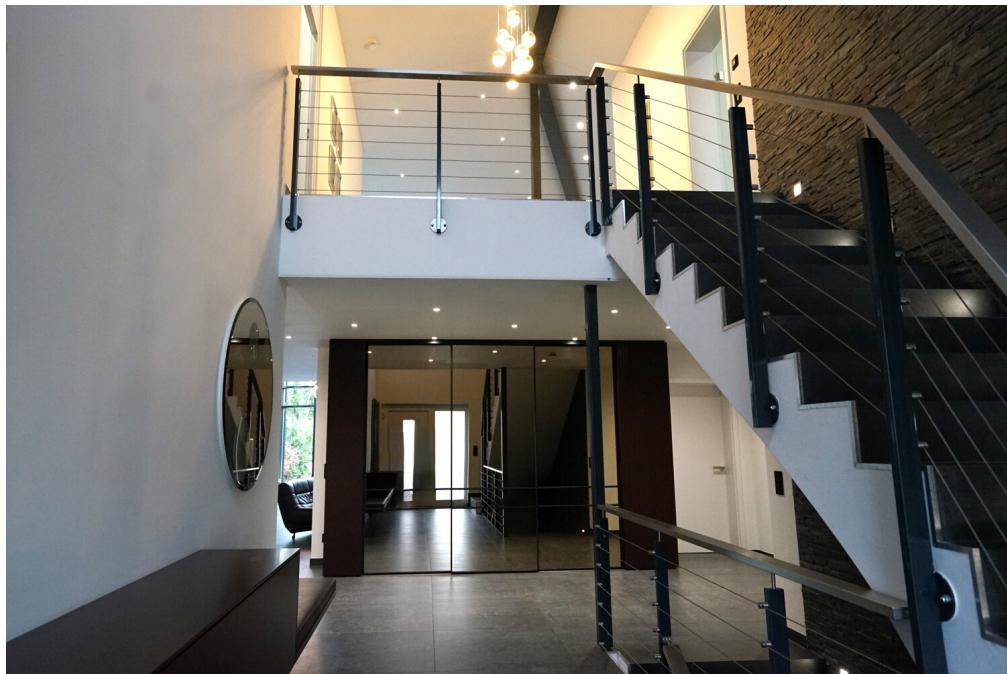
????????? ??????????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????? ??????????????	????? ??????/??????	14.60 kWh/m²a
???????????????	30.03.2031	???????????	A+
???????????????	???????????	???????????????	2020
????? ????????????	???????????	???????????????	

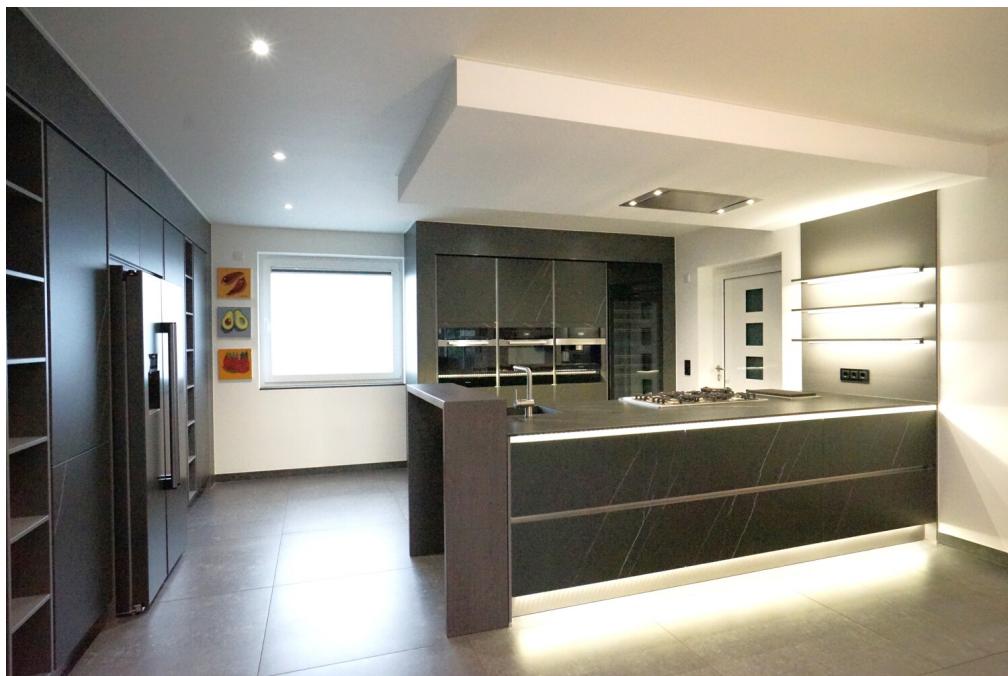
???????? ?????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

?? ??????



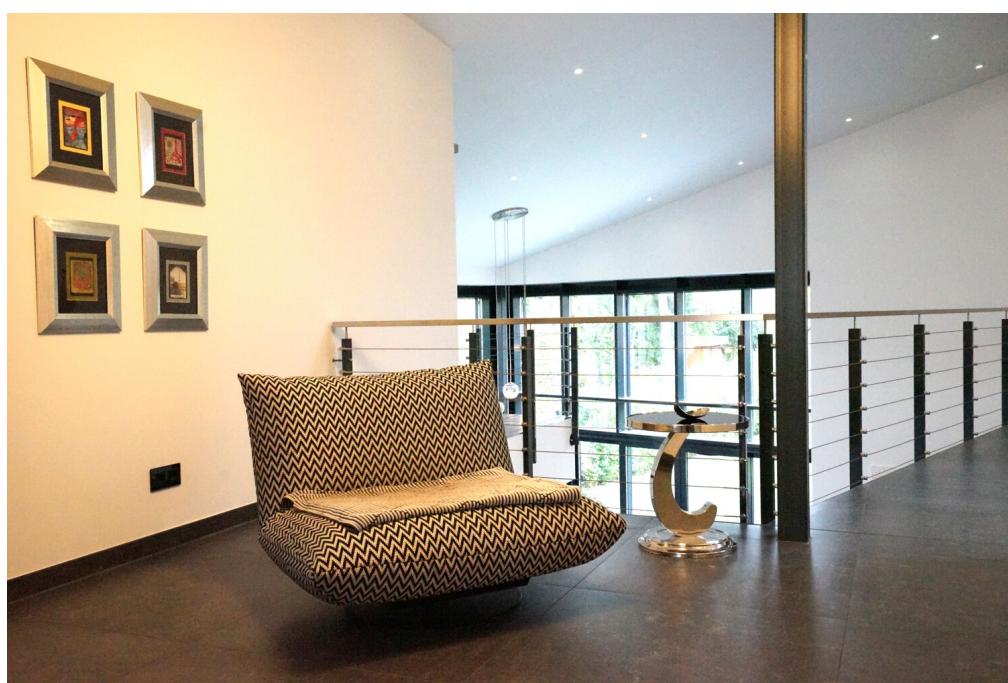
???????? ?????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

?? ??????



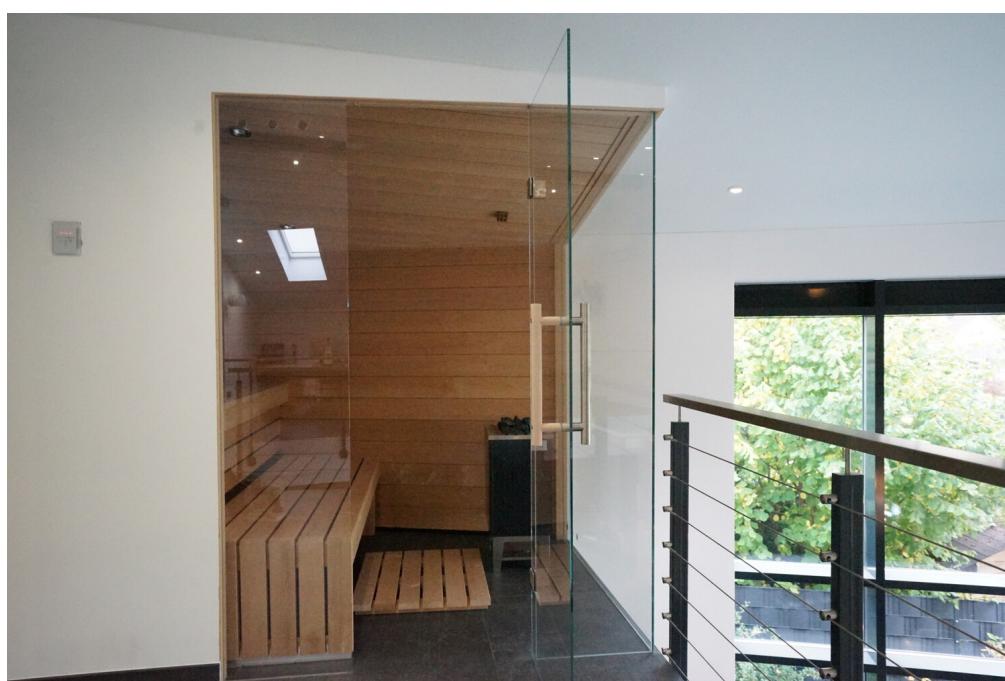
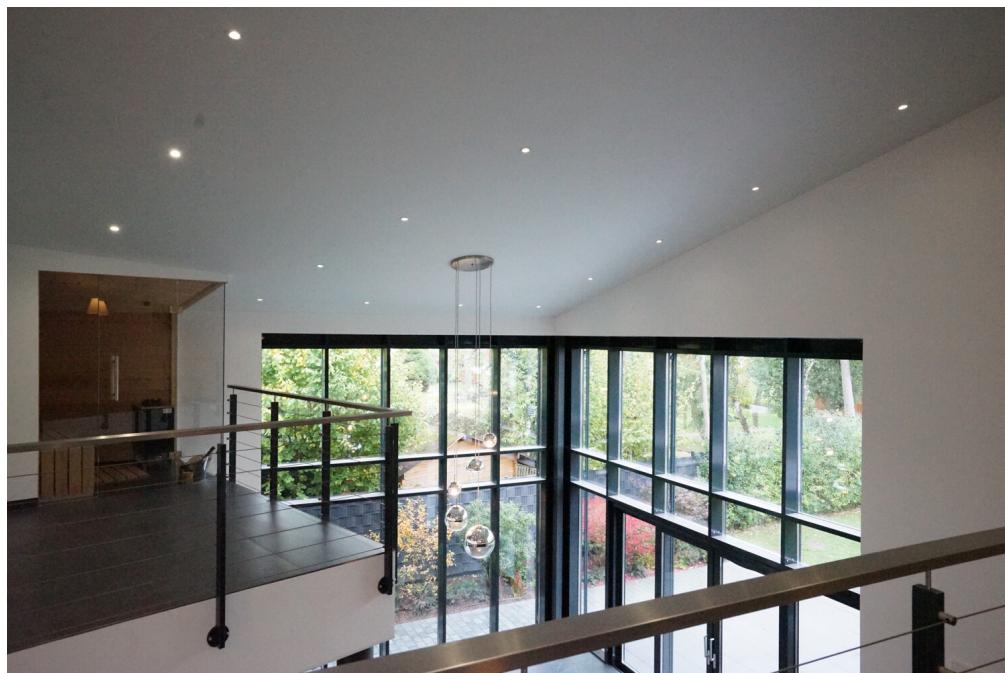
???????? ?????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

?? ??????



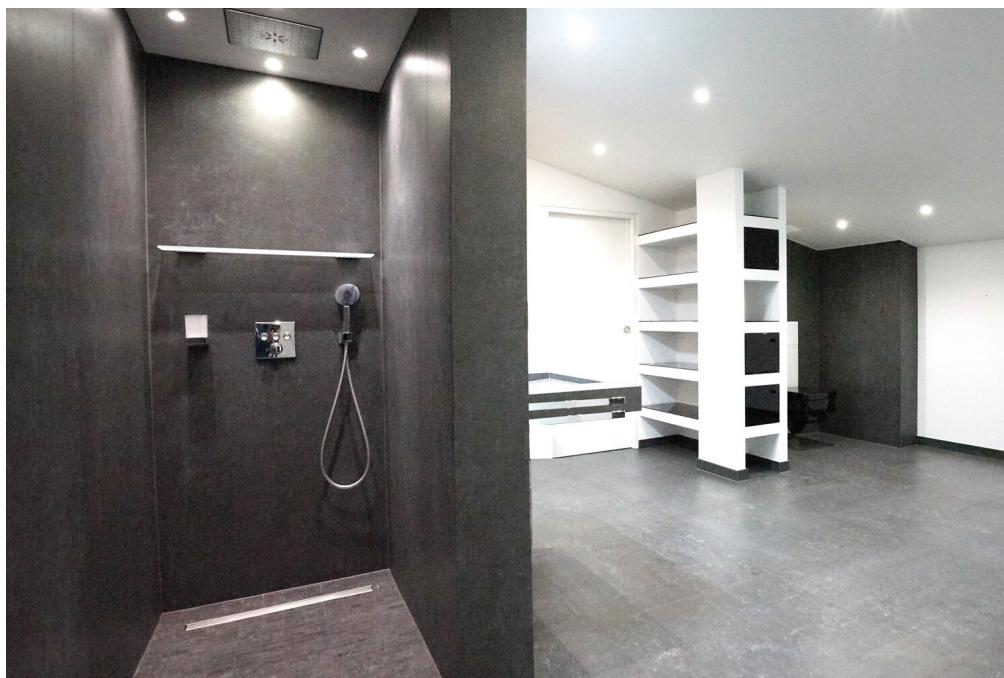
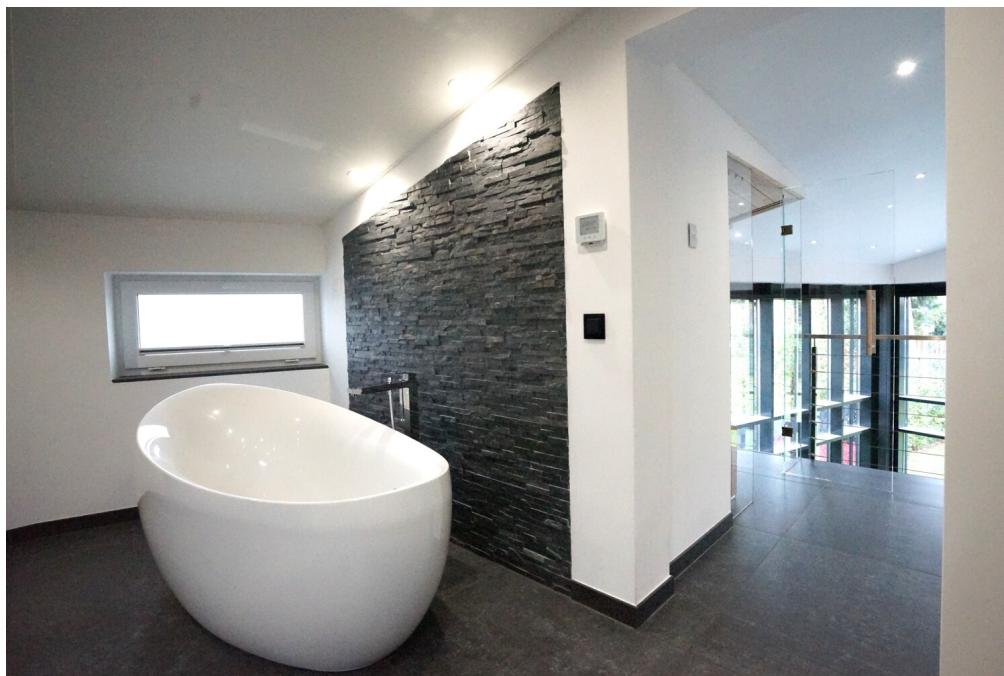
???????? ?????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

?? ??????



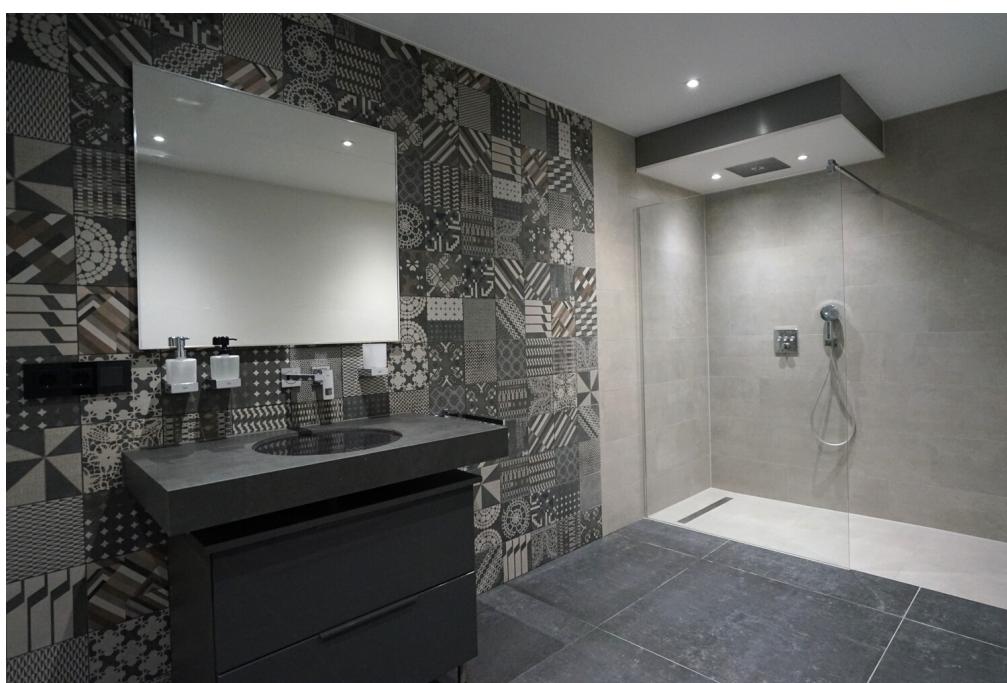
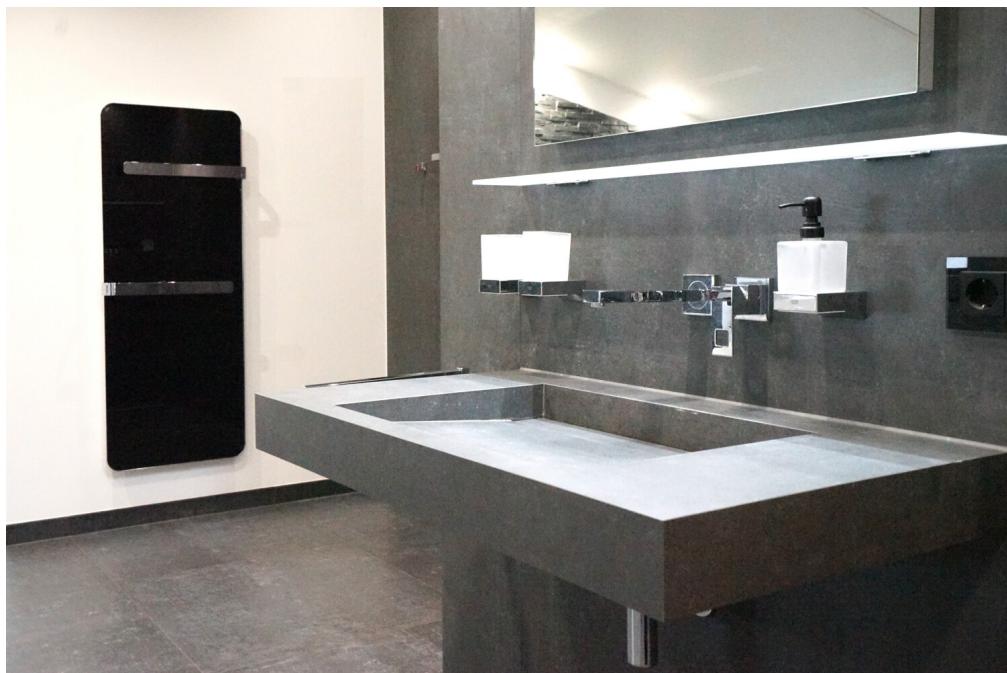
???????? ?????: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

?? ??????



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

?? ??????



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

?? ??????



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

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

????? ? ?????????? ????, ?????????????????? ?? 2020, ?????????????? ?? ??? ??????????????  
???, ??? ????? ?????????????? ??? ???? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??????????. ??  
????????? 351 ?.?. ?????? ?????????? ?? ??? ?????????, ?? ?????? ?????????? ???????  
????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??????. ?? ?????? ??????????  
?? ?????????? ??????? 983 ?.?. ? ?????, ?????????????? ??????? ?? ???  
????????????? ??? ??????????, ?????????? ??? ?????????? ?????, ?????????????? ???  
????????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????? ??????. ??? ??  
????????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ??  
????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ??  
????? . ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ???  
????? . ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
250 ?.?. ?????? ??? ?????? ?????? ???????????, ????? home cinema, ??? ?????? ??????  
????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????? , ?? ?????? ?????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??

????????????? ?? ??? ??????? ??????? ???????????? ?????-????? ??? ?????????? ???  
????????????? ??????? ?????? ?????????? (30 kWp). ? ??????????? ?????????? ??? ?  
????????? ?? ??? ?? ????? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ????. ??  
???? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ???.

???????? ?????: 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 Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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

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

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

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig

Tel.: +49 531 - 60 18 87 0

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

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

---

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