

Braunschweig

# Charmantes Einfamilienhaus auf parkähnlichem Grundstück mit altem Baumbestand

????????? ??????????: 25035030



???? ??????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 260 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 2.168 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25035030 - 38114 Braunschweig

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

???????? ?????????: 25035030 - 38114 Braunschweig

?? ??? ??????

|                    |                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25035030                                             |
| ???????????        | ca. 260 m²                                           |
| ?????????          | 7                                                    |
| ?????????          | 2                                                    |
| ???? ????????????  | 1950                                                 |
| ????? ???????????? | 4 x ???????????<br>????? ????????????,<br>2 x ?????? |

|                                |                                                                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 750.000 EUR                                                                              |
| ?????                          | ???????????                                                                              |
| ???????????                    | ???????????????                                                                          |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises    |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                                  |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 150 m²                                                                               |
| ???????                        | ????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????,<br>???????????????<br>????????, ???????? |

???????? ?????????: 25035030 - 38114 Braunschweig

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

|                                                    |                                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ???? ???????????                                   | ??????? ???????????<br>????? / ?????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF        |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 24.09.2035                            | ??????? ??????<br>???????????                                                | 66.79 kWh/m²a |
| ???? ???????????                                   | ??????? ???????????<br>????? / ?????? | ???????????<br>?????????????<br>???????????                                  | B             |
|                                                    |                                       | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1950          |

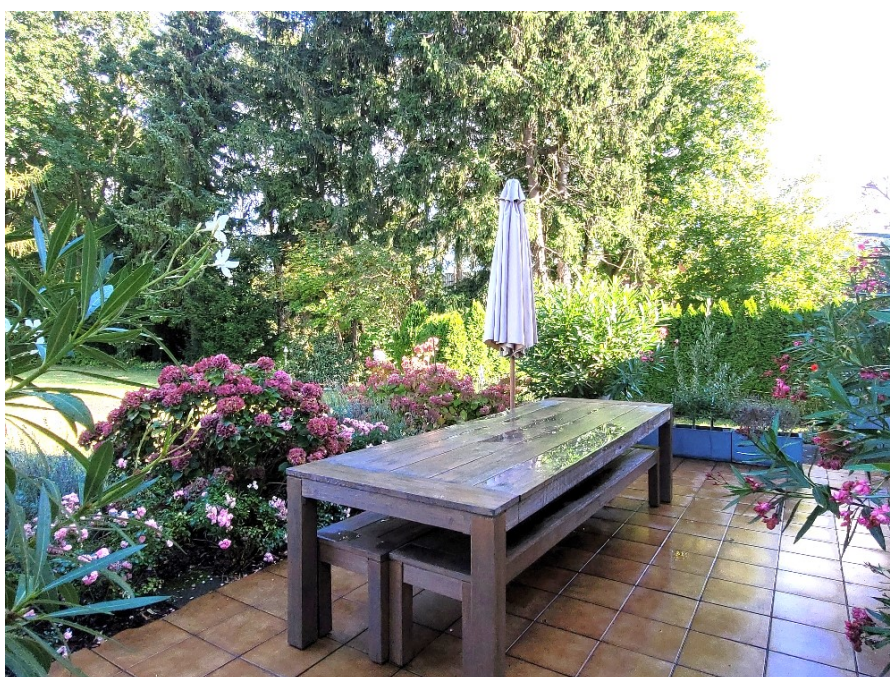
???????? ?????????: 25035030 - 38114 Braunschweig

?? ????????



???????? ??: 25035030 - 38114 Braunschweig

?? ???????



???????? ?????????: 25035030 - 38114 Braunschweig

?? ?????????



???????? ??: 25035030 - 38114 Braunschweig

?? ???????



???????? ?????: 25035030 - 38114 Braunschweig

?? ???????



???????? ??: 25035030 - 38114 Braunschweig

?? ???????



??????? ?????????: 25035030 - 38114 Braunschweig

?? ????????



??????? ?????????: 25035030 - 38114 Braunschweig

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 vereint zeitlose Architektur mit moderner Technik und gehobener Ausstattungsqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 2.170 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnwünsche.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet eine besondere Lebensqualität, die auf die Bedürfnisse von Familien und allen, die Großzügigkeit schätzen, zugeschnitten ist. Neben dem hell und modern gestalteten Erdgeschoss und vier Schlafzimmern sowie einem Badezimmer im Obergeschoss verfügt die Immobilie über eine separate Wohnung mit einer Terrasse im Dachgeschoss.

Das Grundstück besticht durch seine Größe und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie Gartenideen verwirklichen, entspannte Stunden im Freien verbringen oder mit Kindern ausreichenden Spielraum genießen. Zudem bietet das Grundstück die Möglichkeit, einen Swimmingpool zu integrieren.

Die Immobilie wird mittels einer effizienten Wärmepumpe beheizt, die im Jahr 2024 installiert wurde. Sie sorgt für niedrige Energiekosten und einen zeitgemäßen Wohnkomfort. In Verbindung mit der hochwertigen Ausstattung genießen Sie nicht nur ein modernes Wohnklima, sondern auch nachhaltige Vorteile.

Viel Stauraum im Keller, zwei Garagen und eine geschlossene Einfahrt runden dieses interessante Angebot ab.

Da sich die besondere Lage der Immobilie erst bei einer Besichtigung vor Ort beurteilen lässt, vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Termin.

??????? ?????????: 25035030 - 38114 Braunschweig

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

- Garten mit altem Baumbestand
- Wärmepumpe Baujahr 2024
- Bad und Gäste-WC Baujahr 2022
- Rollläden, größtenteils elektrisch
- teilweise Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kaminofen
- Einbauküche
- Wintergarten
- Gartenhaus
- zwei Garagen
- separate Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoss
- u.v.m.

??????? ?????????: 25035030 - 38114 Braunschweig

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

Der beliebte Stadtteil Ölper liegt im Norden Braunschweigs und ist ca. 3 Kilometer vom Zentrum entfernt.

Durch die vielen, gut erhaltenen Fachwerkhäuser und die örtlichen Hofläden verspürt man hier einen ganz besonderen Charme. Auch der Ölpersee ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zu langen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Eine sehr gute Anbindung an die Stadtautobahnen 391 und 392 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gegeben.

??????? ?????????: 25035030 - 38114 Braunschweig

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 66.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ?????????: 25035030 - 38114 Braunschweig

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

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

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)