

Braunschweig

Preisgekröntes Architektenhaus mit unverbaubarem Ausblick

????????? ??????????: 23035030



???? ??????: 2.650.000 EUR • ??????????: ca. 331 m² • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.921 m²

???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

?? ??? ??????

| | | | |
|-----------------------|------------------------------|----------------|--|
| ???????? ?????????? | 23035030 | ????? ??????? | 2.650.000 EUR |
| ???????????? | ca. 331 m ² | ?????? | ???????????? |
| ?????????????? ??? | ????????? ?? ?? ????????? | ???????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????????? | 7 | ????????? | ??????? |
| ???????????? | 3 | ?????????????? | ca. 119 m ² |
| ????? ?????????????? | 2013 | ????????? | ?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ?????????? |
| ?????? ?????????????? | 3 x ??????? | | |

???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

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

| ??????????? | ????????????? | ????????????????? | VERBRAUCH |
|---------------------|---------------|-------------------|----------------------------|
| ????????????? | ??????????? | ????????????? | |
| ????? ???????????? | GAS | ????????? | 78.20 kWh/m ² a |
| ????????????? | 06.10.2033 | ????????????? | |
| ??????????????????? | | ????????????? | |
| ?????????? ??? | | ????????????? | C |
| ????? ???????????? | ??????? | ??????????????? | |
| | | ????????????? | |

???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

?? ?????????



???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

?? ?????????



???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

?? ?????????



???????? ??: 23035030 - 38108 Braunschweig

?? ????????



???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

?? ?????????



???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

?? ?????????



???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

?? ?????????



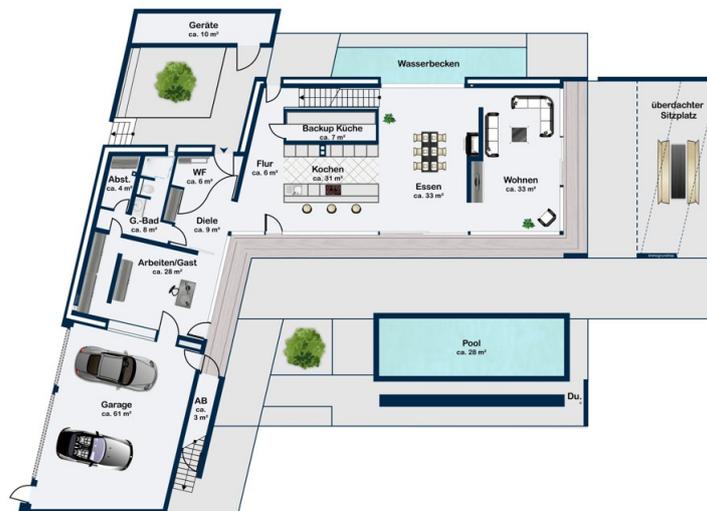
???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

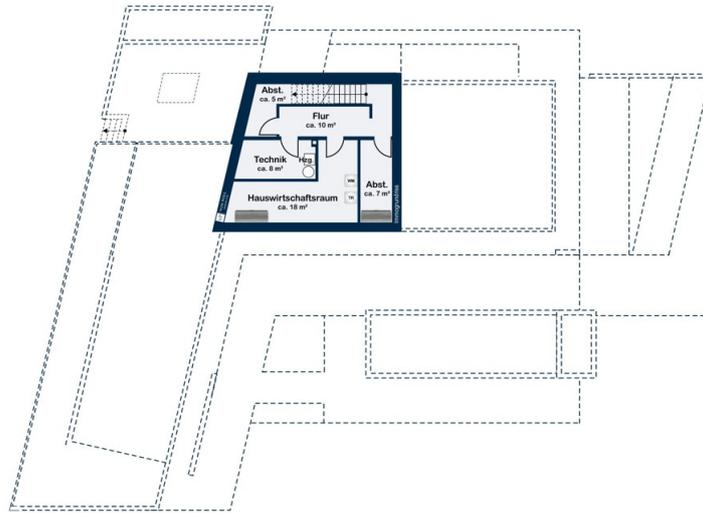
?? ?????????



???????? ??: 23035030 - 38108 Braunschweig

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

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

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Anwesen in Braunschweig, direkt an einem Naturschutzgebiet. Das Haus besticht durch seine herausragende Architektur, die dem Gebäude eine Alleinstellung in der Wohnlandschaft Braunschweigs verleiht. Das Haus wurde im Jahr 2013 erbaut und hat seitdem mehrere Architekturpreise gewonnen. Die Bauweise des Hauses ist äußerst aufwendig und wurde mit zweisechligem Sichtbeton in Ortbetonbauweise realisiert. Dadurch wirkt das Haus straßenseitig zurückhaltend, wodurch eine besondere Eingangssituation geschaffen wurde, die viel Privatsphäre bietet. Im Inneren des Hauses erwarten Sie großzügige und repräsentative Wohnräume, die mit stilvoller ausgewählten Gestaltungselementen versehen sind. Die Räume sind durchweg hell und lichtdurchflutet und verfügen über große Fensterelemente, die sich nahezu komplett zum Garten öffnen lassen. Die hochwertigen Materialien, Einbauten und Bodenbeläge sowie das moderne Heizsystem mit Fußbodenheizung und Solaranlage sind perfekt auf das Gesamtkonzept des Hauses abgestimmt. Besonders beeindruckend ist die große Dachterrasse mit Zugang vom Garten und über die umlaufende Loggia von jedem Zimmer im Obergeschoss aus. Hier können Sie die Sonne genießen und den Blick auf das weitläufige Grundstück und das angrenzende Naturschutzgebiet schweifen lassen. Ein absolutes Highlight ist der solarbeheizte Swimmingpool mit elektrischer Abdeckung. Zur Immobilie gehört außerdem eine Dreifachgarage, die über ein großes Fenster mit dem Arbeitszimmer verbunden ist und so einen Blick auf die besonderen Fahrzeuge bietet. Die Zufahrt zu der Immobilie erfolgt über eine Spielstraße in einer ruhigen Sackgasse, was Durchgangsverkehr ausschließt und eine ruhige Wohnatmosphäre garantiert. Insgesamt bietet diese Immobilie eine luxuriöse Wohnmöglichkeit in einer begehrten Lage von Braunschweig. Die einzigartige Architektur, die hochwertige Ausstattung und der unverbaubare Blick auf das Naturschutzgebiet machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel.

???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

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

- Einzigartige Architektur als Alleinstellungsmerkmal für Wohngebäude in Braunschweig
- Sehr aufwendige Bauweise aus zweischaligem Sichtbeton in Ortbetonbauweise
- Straßenseitig reduzierter Habitus mit bewusst gestalteter Eingangssituation bietet viel Privatsphäre
- Großzügige, repräsentative Wohnräume mit stilsicher ausgewählten Gestaltungselementen
- Durchgehend helle, lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterelementen, die sich zum Garten nahezu komplett öffnen
- Sehr hochwertige Materialien, Einbauten und Bodenbeläge, die auf das Gesamtkonzept abgestimmt wurden
- Modernste Heiztechnik inkl. Fußbodenheizung und Solaranlage
- Große Dachterrasse mit Zugang vom Garten und über die umlaufende Loggia von jedem Zimmer im Obergeschoss
- Sehr beeindruckende, puristische Außenanlagen mit solar beheiztem Swimmingpool, großzügigem, überdachtem Freisitz, Patio und Wasserbecken
- Durchdachtes, aufwendiges Beleuchtungskonzept im Innen- und Außenbereich
- Weitläufiges Grundstück, das sich zum Naturschutzgebiet hin öffnet und einen einmaligen unverbaubaren Ausblick bietet
- Grundstück mit Südausrichtung
- Dreifachgarage mit Sichtbezug zum Arbeitszimmer
- u.v.m.

???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

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

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 hervorragende Infrastruktur vorhanden - diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf, mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen und Ärzte, eine Grundschule, eine Integrierte Gesamtschule sowie ein vielfältiges Gastronomie- und Freizeitangebot machen Querum so lebenswert. Die hervorragende Verkehrsanbindung einerseits an die Innenstadt - per Fahrrad, Auto oder verschiedenen Buslinien - und andererseits an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg - Berlin - Hannover - Kassel sowie der überregional angebundene "Airport Braunschweig" runden die Vorzüge ab, die dieser Stadtteil zu bieten hat.

???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 78.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 23035030 - 38108 Braunschweig

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

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

Kathrin Strootmann

Steinweg 33 Brunswick
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com