

Braunschweig / Schapen

## Bájos, családi ház - jelenleg orvosi rendelőként működik - a népszerű Schapen kerületben

VP azonosító: 25035033



VÉTELÁR: 430.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 313 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Áttekintés

VP azonosító	25035033
Hasznos lakótér	ca. 105 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1955

Vételár	430.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 57 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	05.03.2034	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955



VP azonosító: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Az ingatlan





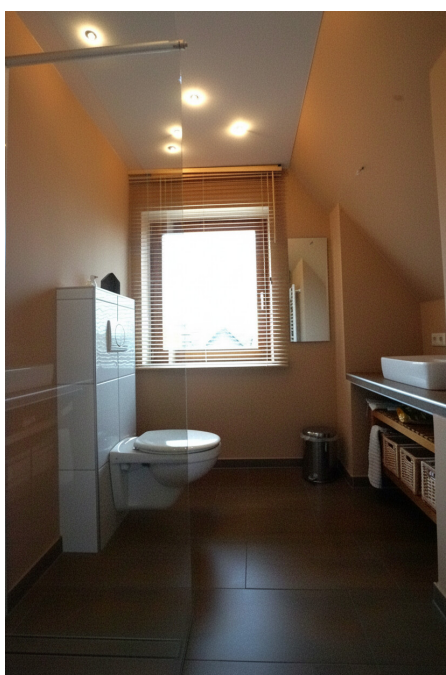
VP azonosító: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen**

## Az első benyomás

Az 1955-ben épült családi ház 2007 és 2008 között átfogó felújításon és modernizáción esett át. A körülbelül 313 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan körülbelül 105 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amely bőséges teret biztosít a különböző életstílusok számára. A jelenleg orvosi rendelőként használt ház könnyen lakóházzá alakítható. A ház jól megtervezett elrendezéssel rendelkezik, összesen négy szobával. A földszinten egy barátságos előszoba található, ahonnan az összes többi szoba könnyen megközelíthető. A nappali és az étkező világos és hívogató a padlótól a mennyezetig érő ablakoknak köszönhetően, kényelmes helyet biztosítva a család és a barátok fogadására. A különálló konyha rengeteg tárolóhelyet és munkaterületet biztosít a közös étkezések elkészítéséhez. Az emeleten további két szoba áll rendelkezésre, amelyek alkalmasak hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodának. Ezek a világos szobák, amelyek közül az egyik a tetőig ér, az Ön egyéni igényei szerint berendezhetők. Egy modern, természetes fénnel és zuhanykabinnal ellátott fürdőszoba teszi teljessé az emelet kényelmét. A pincében bőséges tárolóhely, valamint hely áll rendelkezésre a fűtésrendszernek és a mosógépnek. A kertben található egy másik masszív épület, amely garázként és tárolóhelyiségként szolgál. A gondozott kert teret kínál az egyedi tervezésnek – legyen szó akár veteményeskertől, játszótérrel vagy egy terasz kialakításáról a szabadban való pihenéshez.

**VP azonosító: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen**

## Minden a helyszínról

Braunschweig besticht als lebendige und zugleich traditionsreiche Stadt mit rund 253.000 Einwohnern. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, die von einem starken Wirtschaftsstandort mit Schwerpunkten in Forschung, Entwicklung und innovativen Branchen wie Automobil, Luftfahrt und Biotechnologie getragen wird.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Dynamik und hoher Lebensqualität macht Braunschweig zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Stabilität und eine zukunftsorientierte Umgebung legen.

Der Stadtteil Schapen präsentiert sich als besonders familienfreundliche Wohnlage, die durch ihre ruhige Atmosphäre und die Nähe zum Stadtzentrum überzeugt. Hier genießen Familien ein sicheres Umfeld mit einer starken Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die das tägliche Leben bereichern.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an der Haltestelle Schapenstraße, die in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet eine unkomplizierte Verbindung zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen: Von der evangelischen Kindertagesstätte Schapen, die nur 5 Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zur Sally-Perel-Gesamtschule und der IGS Volkmarode, die in etwa 10 Minuten erreichbar sind, ist für jede Altersstufe eine hochwertige schulische Betreuung gewährleistet.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, wie das Medizinische Versorgungszentrum Volkmarode in 15 Minuten Fußweg, optimal gesichert.

Für aktive Familien bieten zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten, darunter der Spielplatz Schradersweg in 6 Minuten Entfernung sowie die Mehrzweckhalle des TSV Schapen, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Parks und Gemeinschaftshäuser, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schaffen.

Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount und ALDI Nord sind bequem in 13 bis

17 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab.



VP azonosító: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 129.00 kwh/(m²\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 17.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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.

VP azonosító: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig  
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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