

Braunschweig / Riddagshausen

## Stílusos vidéki villa kiváló helyen

VP azonosító: 24035026



VÉTELÁR: 2.500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 312 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.853 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

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

VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Áttekintés

VP azonosító	24035026
Hasznos lakótér	ca. 312 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	7
Fürdoszobák	3
Építés éve	1953

Vételár	2.500.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Sauna

VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.10.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	79.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1953

VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen**

## Az első benyomás

Ez a stílusos vidéki villa 1953-ban épült, majd 2011 és 2013 között teljesen felújították és kibelegítették. Ez a kivételes ingatlan Riddagshausenben található, Braunschweig egyik legkeresettebb lakóövezetében, mindössze egy kohajításnyira a Lünischteich-tótól. Számos kiváló minőségű részlet, mint például a földszinten található padlótól a mennyezetig érő fa ablakok, a tömörfa padló, a márvány fürdoszobák és még sok más, garantálja a különleges hangulatot és a legmagasabb életszínvonalat. A hívogató elosztó a tágas nappaliba és étkezőbe vezet, amely magában foglal egy nyitott konyhát is. A lakótér három szinten terül el, összesen körülbelül 312 négyzetméteren, és hat szobával és egy nyitott zeneszobával bőséges helyet kínál az egész család számára. A legfelső emeleten található fő hálószoba, amelyet 2019-ben alakítottak át. A nyitott területek kialakítása egy hálószobával rendelkezik, ahonnan közvetlen kilátás nyílik a környező természetre. A szabadon álló kád, az öltöző, a szauna, a zuhanyzó és a külön WC minden igényt kielégít a kényelmes élethez. Különösen figyelemre méltó a futó kültéri medence és a két nagy terasz, amelyek délre és északra néznek. Az érett kertet is újonnan parkosították és szeretettel gondozzák. Több kültéri parkolóhely található közvetlenül a körülbelül 1853 m<sup>2</sup>-es telken. A tágas teljes alagsor számos felhasználási lehetőséget kínál, legyen szó hobbiról, házimunkáról, borospincéről vagy tárolásról.

VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Részletes felszereltség

- Vollkeller
- massive Holzdielenböden
- diverse hochwertige Einbauschränke
- LED-Einbauleuchten
- Netzwerkanschlüsse in allen Räumen
- Videoüberwachung
- Dachflächenfenster mit elektrischen Außenrollläden
- Fußbodenheizung
- elektronische Schließanlage
- Innentüren der Premium-Marke Bartels
- Beheizbarer Außenpool über eine Wärmepumpe
- Sauna
- Landhausküche mit Gasherd von Lacanche
- vorbereiteter Kaminanschluss
- Drainage
- Indoor Shutter
- u.v.m.

**VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen**

## Minden a helyszínról

Der Stadtteil Riddagshausen grenzt unmittelbar an den östlichen Stadtrand von Braunschweig.

Riddagshausen gehört zu den begehrten Wohngegenden von Braunschweig und das nicht nur aufgrund seiner stadtnahen Lage.

Zwischen dem Prinz-Albrecht-Park und den Riddagshäuser Teichen gelegen, bietet der Stadtteil einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Eine ausreichende Infrastruktur mit Ärzten, Restaurants, Kindergarten und Bäcker ist vorhanden.

Die gute Anbindung an die Autobahnen A39 (Wolfsburg-Salzgitter) und A2 (Hannover-Berlin) sowie an die Innenstadt machen diesen Standort besonders attraktiv. Mit dem Auto erreicht man die Autobahnen in ca. 5-10 Minuten. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder dem Stadtbus ebenfalls in ca. 5-10 Minuten zu erreichen.

VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.10.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
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 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.

VP azonosító: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## 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)