

Braunschweig / Querumer Forst

# Energiatakarékosan felújított ingatlan egyedi helyen, erdő szélén

*VP azonosító: 25035021*



**VÉTELÁR: 1.790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 378 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.180 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

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

**VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Áttekintés

VP azonosító	25035021	Vételár	1.790.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 378 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	9	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 114 m <sup>2</sup>
Építés éve	1961	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Teljes energiaigény	27.71 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.06.2035	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

**VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Az ingatlan



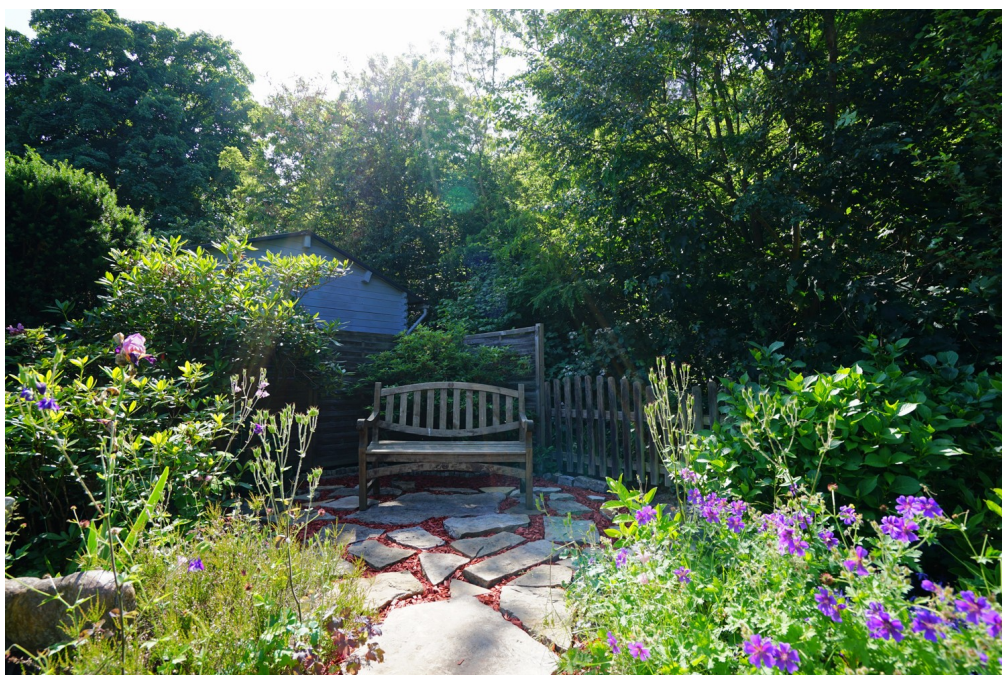
VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Az ingatlan



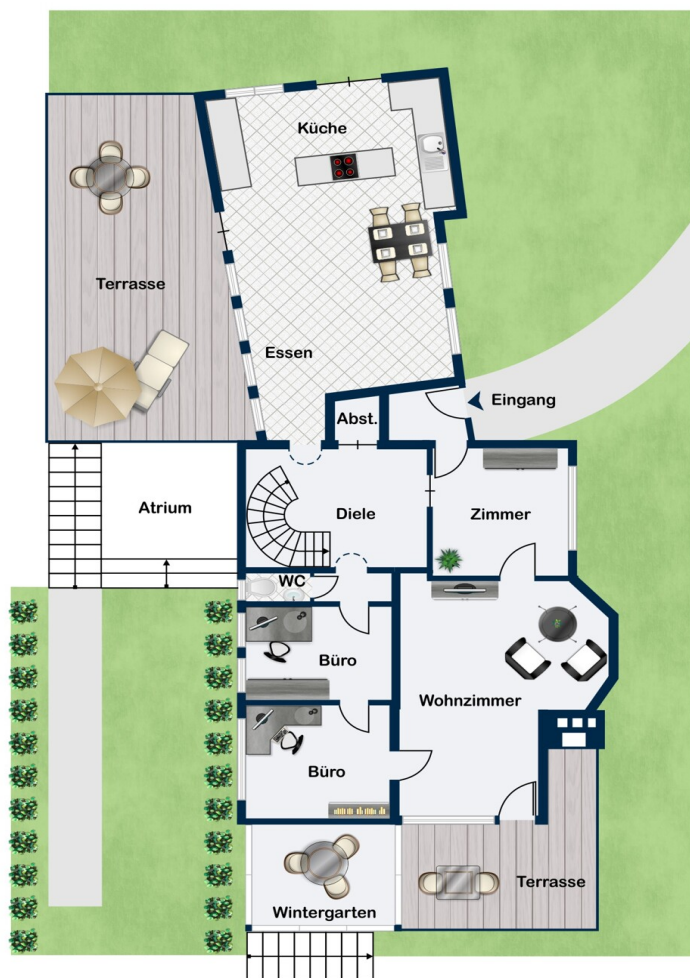
VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

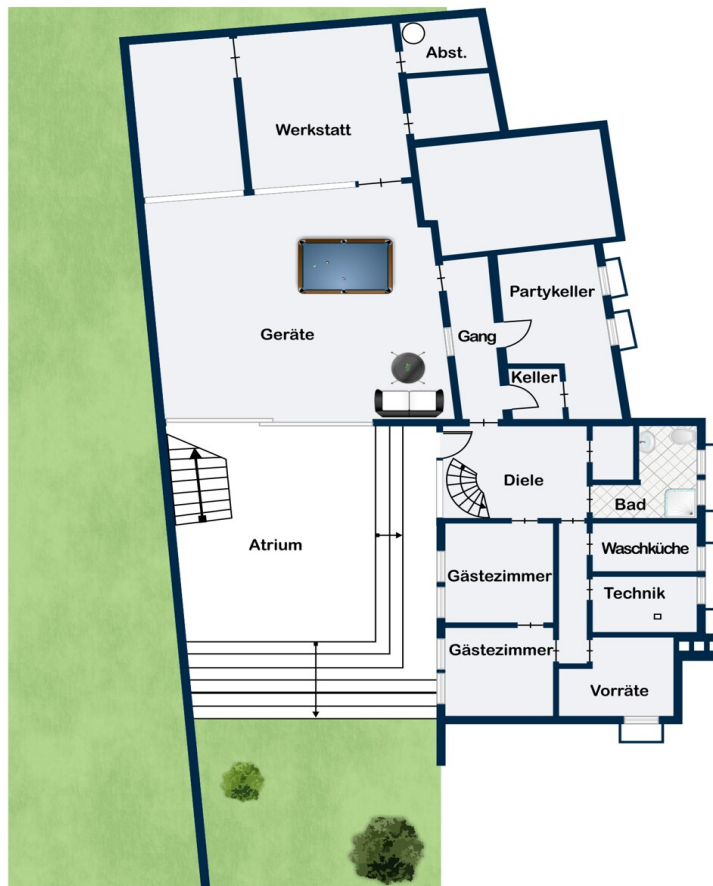
## Az ingatlan

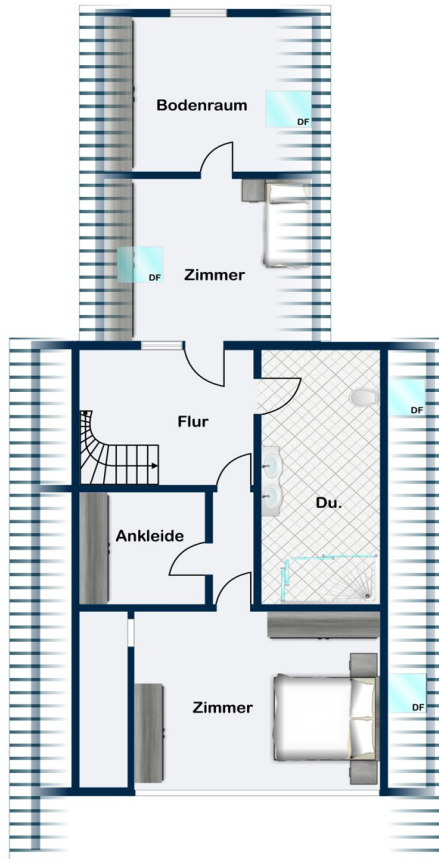


VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Az első benyomás

Eladó ez a tágas, családi ház, amelynek teljes lakó-/hasznos területe körülbelül 492 m<sup>2</sup>, egy körülbelül 1180 m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlant folyamatosan modernizálták, így a legmagasabb szintű kényelmet és valóban kivételes életminőséget kínálja. Ideális családok és magánszemélyek számára, akik bőséges teret keresnek a munkához és a kikapcsolódáshoz. A ház három szinten terül el, és egy tágas nappalival, egy étkezővel és egy hozzá tartozó amerikai konyhával, több hálószobával és irodával, amelyek egyedileg alakíthatók ki, két fürdőszobával és egy vendég WC-vel rendelkeznek. A modern gépekkel felszerelt, igényes konyha nagyszerű helyet biztosít a főzéshez és az étkezéshez. Számos nagy terasz és kültéri ülősarok található különböző helyszíneken, valamint egy télikert, amely rengeteg helyet kínál a kikapcsolódáshoz és a barátokkal és a családdal való társasági összejövetelekhez. A fitness szerelmeseinek az alagsorban egy beépített edzőterem található biliárdasztallal és közvetlen kertkapcsolattal. Egy rendezvényterem is kialakítottak. Egy különálló fürdőszobával ellátott nagy műhely ideális teret biztosít a hobbirajongóknak a kreatív projektekhez. Az ingatlan teljes tetejét hatékony fotovoltai rendszerrel szerelték fel, míg a melegvíz-ellátást napkollektoros rendszer biztosítja. A már telepített szivattyú futási és hűtési funkciókkal is rendelkezik, és a padlófűtési rendszerbe integrálva biztosítja az egész évben kellemes beltéri klímát. Különös figyelmet fordítottak az ingatlan biztonságára és hatékonyságára is: elektromos redőnyök és modern riasztórendszer garantálják a védelmet és a magánéletet. A szabályozott szellőzés biztosítja a folyamatosan kellemes és egészséges beltéri klímát. A ház exkluzív jellegét kiemelik a kiváló minőségű részletek, az elegáns bejárati csempéktől és a nappaliban és étkezőben harmonikusan illeszkedő keményfa padlótól kezdve a gyönyörű konzolos lépcsőig és sok másig. Végül meg kell jegyezni, hogy az ingatlan egy zsákutca végén, csendes helyen található. Egy 3 x 10 méteres garázs, egy tárolóhelyiség és egy kerékpártároló teszi teljessé ezt az egyedülálló ajánlatot.

**VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Részletes felszereltség

- Photovoltaikanlage
- Wärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion
- Solarthermie
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Energieeffizienzklasse A+
- Alarmanlage
- Rollläden
- Dielenböden
- exklusive Einbauküche
- Fußbodenheizung
- beheizter Wintergarten
- Fitnessraum mit bodentiefen Fenstern
- Garage (3 x 10 Meter)
- Fahrradunterstand
- u.v.m.

**VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## Minden a helyszínről

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 exzellente Infrastruktur vorhanden - diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf, mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen und Ärzte, eine Grundschule, eine integrierte Gesamtschule sowie ein vielfältiges Angebot an Speiselokalen und Freizeitaktivitäten machen Querum so lebenswert.

Die einerseits hervorragende Verkehrsanbindung an die Innenstadt - per Fahrrad, PKW oder verschiedener Buslinien, und andererseits an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg - Berlin - Hannover - Kassel sowie der überregional angebundene "Airport Braunschweig" komplettieren die Vorzüge, die dieser Stadtteil zu bieten hat.

**VP azonosító: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.71 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

## 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)