

Braunschweig / Querumer Forst

# Lenyugözo, építész által tervezett ház, kiemelkedő helyen, közvetlenül egy természetvédelmi terület mellett

VP azonosító: 25035002



VÉTELÁR: 1.790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 278 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 843 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

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

VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25035002               |
| Hasznos lakótér       | ca. 278 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 6                      |
| Fürdőszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 2009                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló             |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.790.000 EUR                                                             |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszerű                                                                   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély                     |

VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.01.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 70.48 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2009                |

VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Az első benyomás

Ez az egyedi tervezésű, építész által épített ház, amely eredetileg 2009-ben épült, 2019-ben átfogó felújításon és bővítésen esett át, és kiváló lakóövezetben található, közvetlenül egy természetvédelmi terület mellett, a népszerű braunschweigi Querum kerületben. A körülbelül 278 m<sup>2</sup>-es lakóteret kínáló ház tágas elrendezéssel, kiváló minőségű berendezésekkel és a legmodernebb épületechnikával büszkélkedhet. A hívogató elosztóba a világos, nyitott területek nappaliba, étkezőbe és konyhába vezet, ahonnan közvetlen hozzáférés van a kerthez. A modern konyha minden csúcskategóriás géppel felszerelt, és világos színű szekrényeinek köszönhetően időtlen eleganciát sugároz. Különös fénypont a lenyugózó, nyitott területe nappali kandallóval, amely egy kissé eltolt szinten található. A nagy, padlótól a mennyezetig érő ablakok bőséges természetes fényt biztosítanak, és lenyugózó panorámás kilátást nyújtanak a természetvédelmi területre. Négy hálószoba, egy exkluzív fő hálószoba gardróbbal és saját fürdőszobával, egy második fürdőszoba, egy vendég WC, több tárolóhelyiség, egy háztartási helyiség és egy tárolóhelyiség teszi teljessé ennek a kivételes ingatlannak a kínálatát. Az elegáns kertet, melyet egy kert- és tájépítő cég tervezett, déli/keleti fekvésének köszönhetően a nap minden szakában rengeteg napsütés ér, és harmonikus, békés környezetben csábít pihenésre.

VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Részletes felszereltség

- KfW 40 Haus
- Bambusparkett
- Fußbodenheizung
- Raffstores
- eleganter Balkon mit Glasgeländer im Obergeschoss
- großzügige Terrasse mit elektrischer Markise in Süd-Westausrichtung
- Natur-Wasserbecken mit Wasserspiel
- gemauertes Doppelcarport mit Wallbox
- Hauswirtschaftsraum mit Wäscheschacht
- Kamin
- Brunnen und automatische Gartenbewässerungsanlage
- individuell steuerbare Außenbeleuchtung im Garten
- beheizte Dusche im Elternschlafzimmer
- Kellerersatzraum
- Alarmanlage mit Kamera
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- Wohnraumbelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (RecoVAIR 250)
- Rasenmähroboter
- Photovoltaikanlage Baujahr 2024
- u.v.m.

VP azonosító: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## Minden a helyszínról

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.

Darüberhinaus 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: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.48 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.  
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.

VP azonosító: 25035002 - 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)