

Braunschweig / Südstadt

Modern - Exkluzív - Épült 2020-ban - Építész által tervezett villa elegáns dizájnnal

VP azonosító: 25035034



VÉTELÁR: 1.590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 351 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 983 m²

VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

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

VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Áttekintés

VP azonosító	25035034
Hasznos lakótér	ca. 351 m ²
Szobák	5
Fürdőszobák	3
Építés éve	2020
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.590.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 250 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Beépített konyha

VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

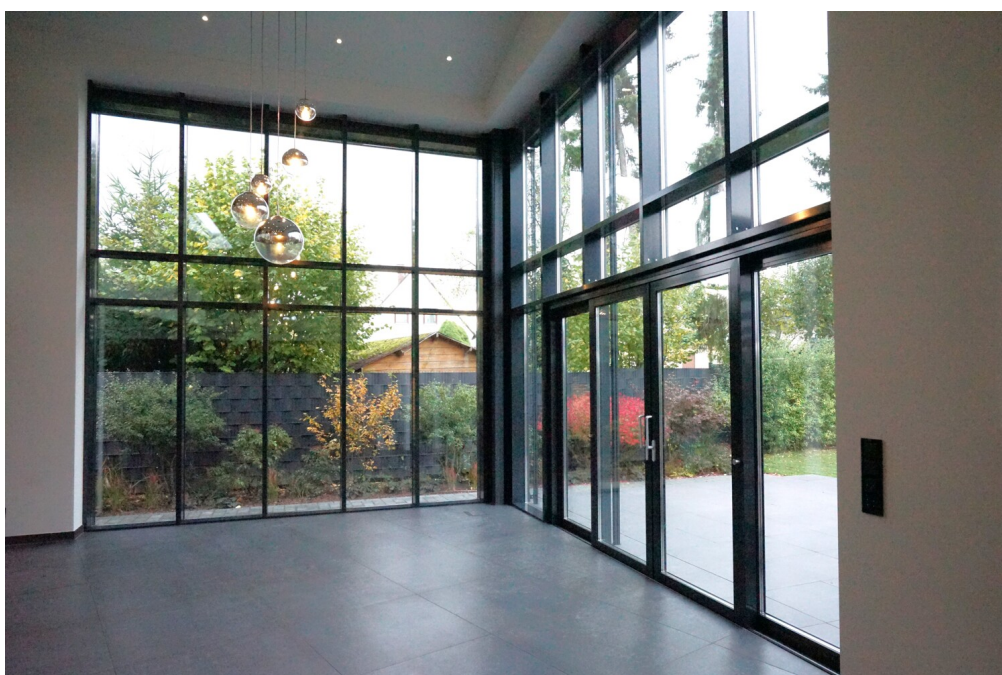
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.03.2031
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	14.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Az ingatlan



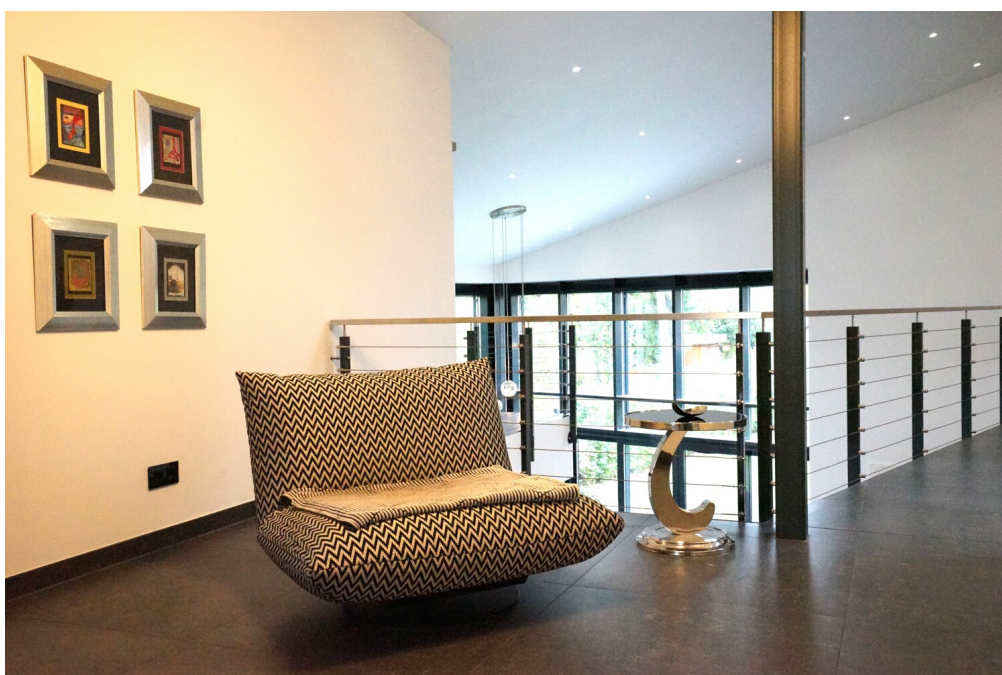
VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Az ingatlan



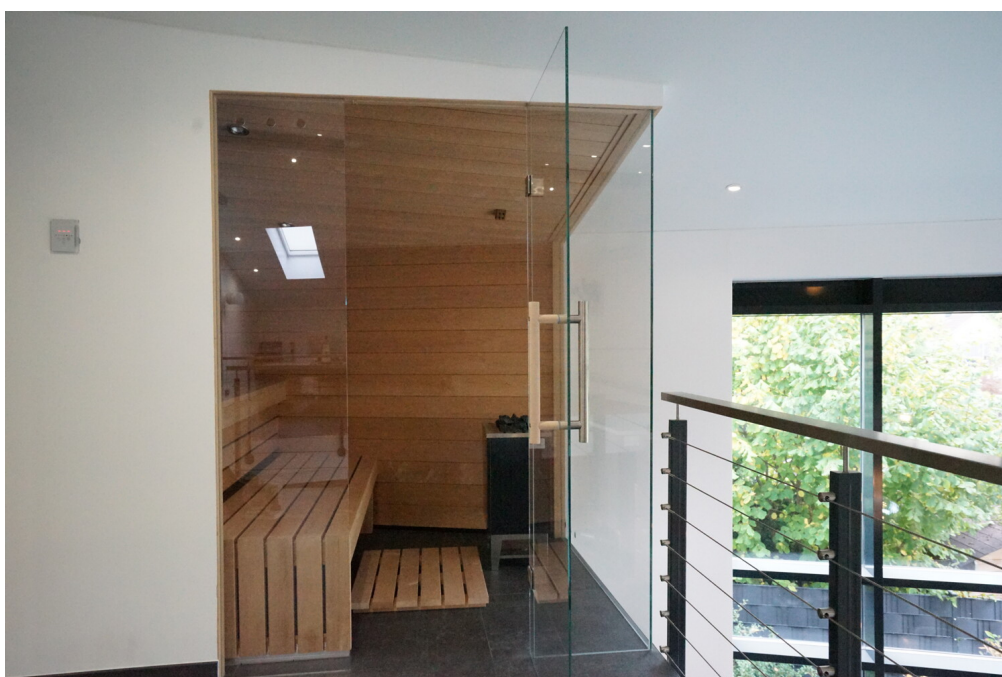
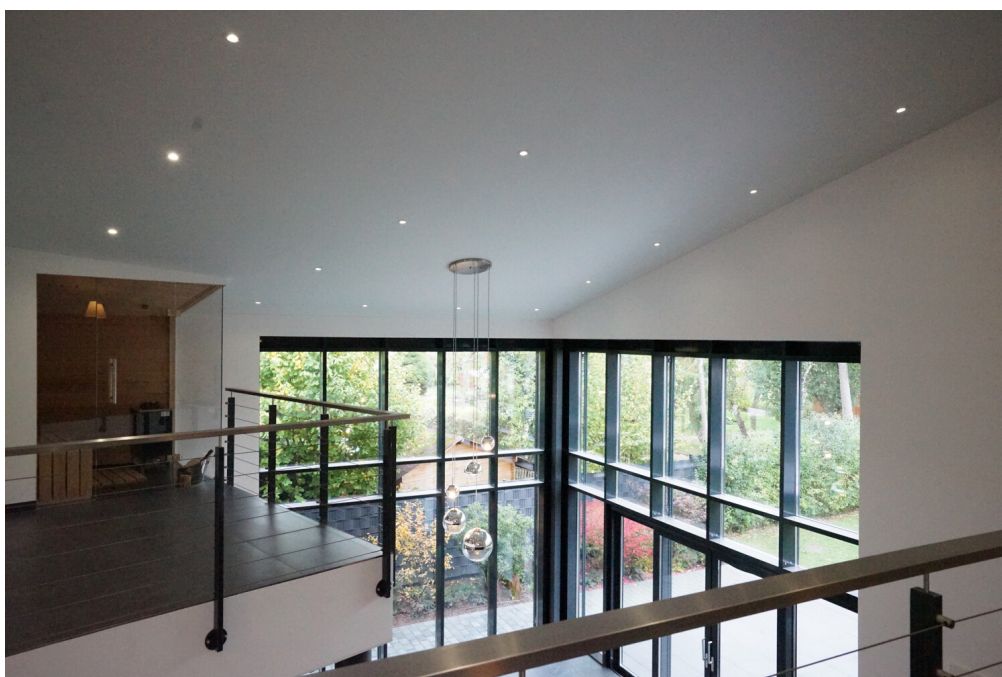
VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Az ingatlan



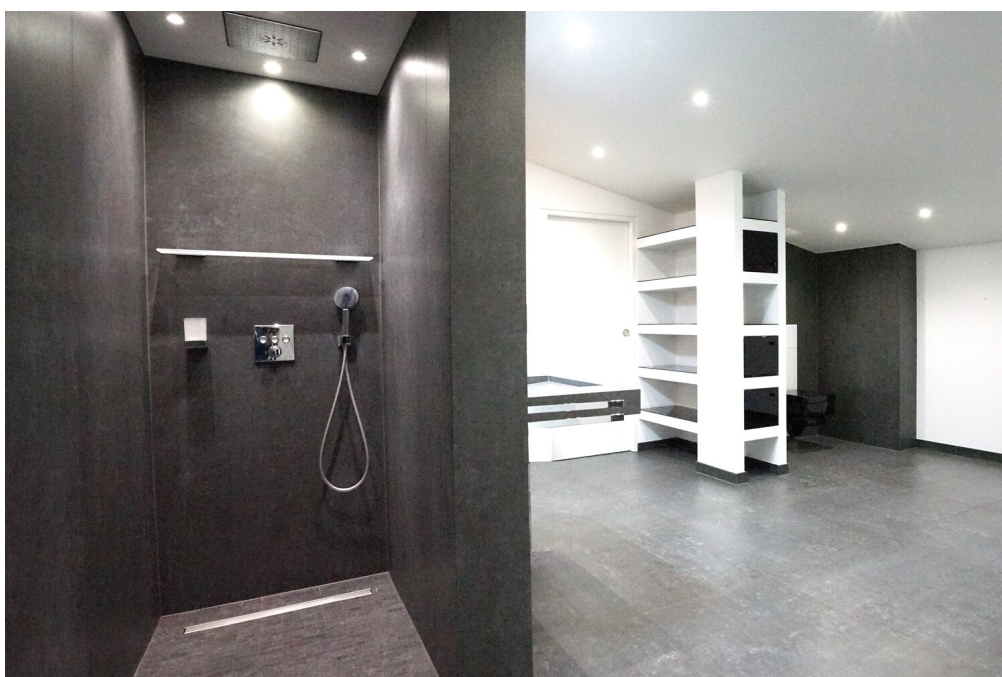
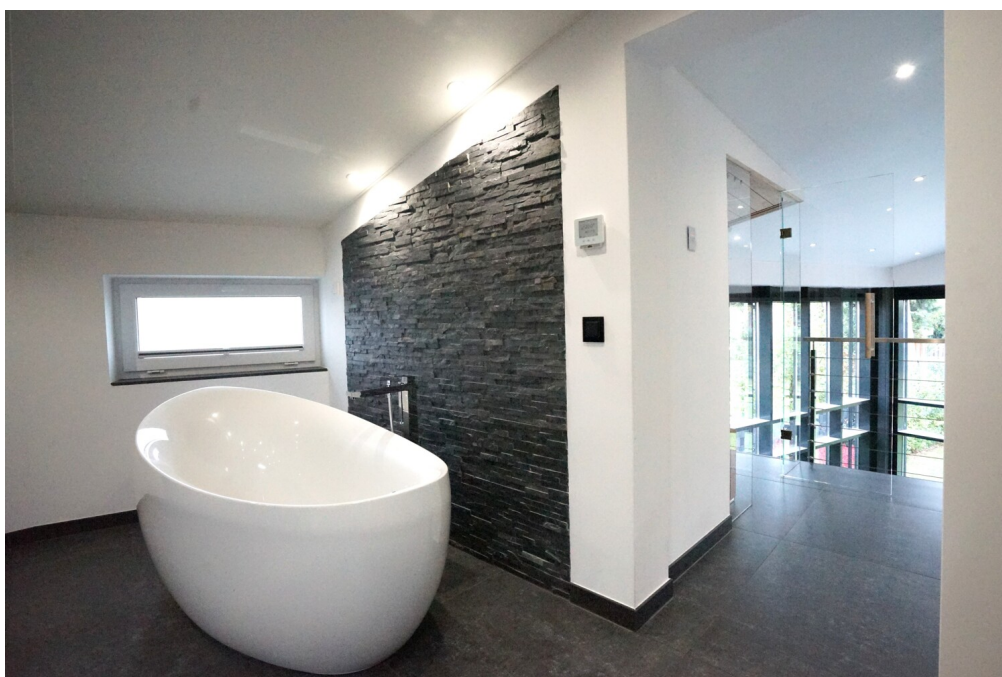
VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Az első benyomás

Ez a 2020-ban épült modern villa tágasságával, stílusos építészetével és kiváló minőségű kidolgozásával nyugodt le. A két szinten elterülő, körülbelül 351 m²-es lakótérrel a ház bőséges teret kínál a különféle lakhatási koncepcióknak és a modern igényeknek. A ház egy körülbelül 983 m²-es telken fekszik. A professzionális növényzeti koncepció szerint megtervezett kert változatos növényekkel büszkélkedhet, amelyek egész évben dinamikus zöld és piros árnyalatok játékát teremtik meg. Ez a padlótól a mennyezetig érő üveghomlokzat előtt elterülő privát pihenőhely nyugtató, természet ihlette hangulatot teremt, és harmonikusan összeköti a ház belsejét a külvilággal. Az elektromos redonyok teljes privát szférát és fény szabályozást biztosítanak. A földszinten a lenyugózó elosztó tágasságával és világosságával azonnal nagyszerűséget áraszt. Innen jutunk be a nagyméretű és nyitott nappaliba és étkezőbe, amelyet a két szintet átfogó, padlótól a mennyezetig érő ablakokon keresztül természetes fény áraszt el. Nagyméretű olasz dizájnercsempék, nyitott mennyezet kialakítás több galériával és számos funkcionális részlet határozza meg a ház egyedi hangulatát. A Joppe által tervezett lenyugózó, nyitott konyha zökkenőmentesen illeszkedik a nappaliba, és kiváló minőségű beépített gépekkel, nagyméretű munkafelületekkel és bőséges tárolóhellyel van felszerelve – központi találkozóhely az egész család számára. A garázsba való közvetlen hozzáférés megkönnyíti a bevásárlás lerakódását. Ezen a szinten található még két vendégszoba vagy gyerekszoba, valamint egy zuhanyzós fürdőszoba, ami tovább növeli a lakhatás kényelmét. Az emelet, amelyre egy impozáns, kiváló minőségű palafallal burkolt dizájn lépcsőn keresztül lehet feljutni, privát pihenőhelyként lett kialakítva. Itt található a fő hálószoba a hozzá tartozó, luxus fürdőszobával, amelyben szabadon álló kád és zuhanykabin található. Különös vonzeró az üvegfalú szauna, ahonnan kilátás nyílik a környező zöld növényzetre – ez az Ön személyes wellness-részlege. Egy tágas, teljesen felszerelt gardrób és egy nyitott galéria teszi teljessé ezt az emeletet, amely stílusos otthoni irodaként szolgál panorámás kilátással. További vonzeró a nagyon tágas, körülbelül 250 m²-es pince. A fitneszterem, a házimozi, egy másik, kiváló minőségű, zuhanyzós fürdőszoba, a rengeteg tárolóhely és a hobbikhoz szükséges hely mellett a házban található az épület műszaki rendszerei is. A ház futását modern levegő-víz hőszivattyú biztosítja, és egy nagy hatékonyságú fotovoltai rendszerrel (30 kWp) rendelkezik. A padlófűtést és a ház egészének világítását központi hálózatra kapcsolt rendszer vezérli. Szívesen egyeztetek Önnel egy személyes megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Részletes felszereltség

- A+ Niedrigenergiehaus
- Photovoltaikanlage mit 30 kWp
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- exklusive Einbauküche der Firma Joppe mit Elektrogeräten der Firmen Miele und Siemens
- gläserne Sauna mit Blick in den Garten
- elektrische Raffstores
- Klimaanlage
- drei Bäder mit handgefertigten Waschtischen
- großformatige italienische Designerfliesen im gesamten Haus
- maßgeschneiderte Einbaumöbel
- Vollkeller mit Wohnraumhöhe
- Garage mit direktem Zugang ins Haus und in den Keller
- weitere PKW-Stellplätze vor der Garage
- große, teilweise überdachte Terrasse
- mit Zaun und Hecke komplett eingefriedeter Garten
- elektrische Tore an der Garage und an der Einfahrt
- zentral gesteuerte Haustechnik
- und vieles mehr

VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Minden a helyszínról

Braunschweig besticht als lebendige Universitätsstadt mit einer stabilen und vielfältigen Bevölkerung sowie einer starken wirtschaftlichen Basis in den Branchen Automobil, Luftfahrt und Technologie. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die von modernen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen bis hin zu einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr reicht. Nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und eine hohe Lebensqualität schaffen ein Umfeld, das Familien eine sichere und zukunftsorientierte Heimat verspricht.

Im Herzen der Südstadt, einem besonders familienfreundlichen Stadtteil, entfaltet sich ein harmonisches Wohngefühl, das durch grüne Parks und eine lebendige Nachbarschaft geprägt ist. Die Südstadt verbindet urbanen Komfort mit ruhiger Wohnatmosphäre und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein behagliches Familienleben voller Gemeinschaft und Geborgenheit.

Für Familien besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen: Von der städtischen Kita und der Grundschule Mascheroder Holz, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, bis hin zu weiterführenden Schulen.

Die Nähe zu diesen Einrichtungen, verbunden mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die Buslinien am Neuer Kamp (4 Minuten Fußweg) und Welfenplatz (5 Minuten Fußweg), erleichtert den Alltag erheblich.

Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind vorhanden. Der Heidberger Tennis-Club und der Braunschweiger Golfplatz sind mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten zu erreichen. Durch die Lage am Grüngürtel "Mascheroder Holz" und mit dem Fahrrad nur wenige Minuten vom Heidbergsee entfernt, hat die Südstadt einen hohen Naherholungswert.

Auch die Gesundheitsversorgung ist optimal gewährleistet, mit Apotheken, Zahnarztpraxen und dem Klinikum Braunschweig in fußläufiger Entfernung von fünf bis sieben Minuten. Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene Frischemarkt „EDEKA“ sowie eine Auswahl an familienfreundlichen Restaurants runden das attraktive Umfeld ab.

Diese Lage in Braunschweigs Südstadt bietet Familien eine perfekte Symbiose aus Sicherheit, Komfort und lebendiger Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder sorglos

aufwachsen und Eltern eine nachhaltige Zukunft gestalten können.

Die Südstadt ist über die Autobahn A39 hervorragend an den Fernverkehr Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel angebunden. Den Braunschweiger Hauptbahnhof und die Innenstadt erreichen Sie mit dem Fahrrad oder auch mit dem Stadtbus in ca. 10-15 Minuten.

VP azonosító: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 14.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

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 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: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com