

**Braunschweig**

# Bájos, különálló ház parkosított területen, érett fákkal

**VP azonosító: 25035030**



**VÉTELÁR: 750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 260 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 2.168 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig**

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

VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig

## Áttekintés

VP azonosító	25035030	Vételár	750.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 260 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	7	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1950	Hasznos terület	ca. 150 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.09.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	66.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950

**VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Az első benyomás

Ez a tágas, 1950-ben épült családi ház az idotlen építészetet ötvözi a modern technológiával és a kiváló minőségű kivitelezéssel. Körülbelül 260 m<sup>2</sup> lakóterületével és a mintegy 2170 m<sup>2</sup>-es telekkel az ingatlan bőséges teret kínál az egyéni lakhatási igények kielégítésére. A ház jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet, és magas életminőséget kínál, amely a családok és a tágasságot értékelők igényeihez igazodik. A világos és modern földszint, valamint a felső szinten található négy hálószoba és egy fürdőszoba mellett az ingatlanban egy különálló, teraszos apartman is található a legfelső emeleten. A telek méretével és változatos kertrendezési lehetőségeivel lenyugózó. Itt megvalósíthatja kerti elképzeléseit, pihentető órákat tölthet a szabadban, vagy élvezheti a gyermekek számára rendelkezésre álló rengeteg játékteret. Az ingatlanhoz medence beépítési lehetőség is tartozik. Az ingatlant egy hatékony szivattyú futi, amelyet 2024-ben telepítettek, biztosítva az alacsony energiaköltségeket és a kortárs lakhatási kényelmet. A kiváló minőségű kivitelezéssel kombinálva nemcsak modern lakókörnyezetet, hanem fenntartható elonyöket is élvezhet. Bőséges tárolóhely az alagsorban, két garázs és egy privát kocsibeálló teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot. Mivel az ingatlan egyedi elhelyezkedését csak a helyszíni megtekintés során tudjuk igazán értékelni, kérjük, egyeztessen személyes időpontot.

**VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Részletes felszereltség

- Garten mit altem Baumbestand
- Wärmepumpe Baujahr 2024
- Bad und Gäste-WC Baujahr 2022
- Rollläden, größtenteils elektrisch
- teilweise Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kaminofen
- Einbauküche
- Wintergarten
- Gartenhaus
- zwei Garagen
- separate Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoss
- u.v.m.

**VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Minden a helyszínről

Der beliebte Stadtteil Ölper liegt im Norden Braunschweigs und ist ca. 3 Kilometer vom Zentrum entfernt.

Durch die vielen, gut erhaltenen Fachwerkhäuser und die örtlichen Hofläden verspürt man hier einen ganz besonderen Charme. Auch der Ölpersee ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zu langen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Eine sehr gute Anbindung an die Stadtautobahnen 391 und 392 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gegeben.

**VP azonosító: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 66.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

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 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: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## 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)