

Braunschweig / Schapen

# Affascinante casa indipendente, attualmente utilizzata come studio medico, nel popolare quartiere di Schapen

Codice oggetto: 25035033



PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 313 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25035033
Superficie netta	ca. 105 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1955

Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 57 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	05.03.2034	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955



Codice oggetto: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## La proprietà





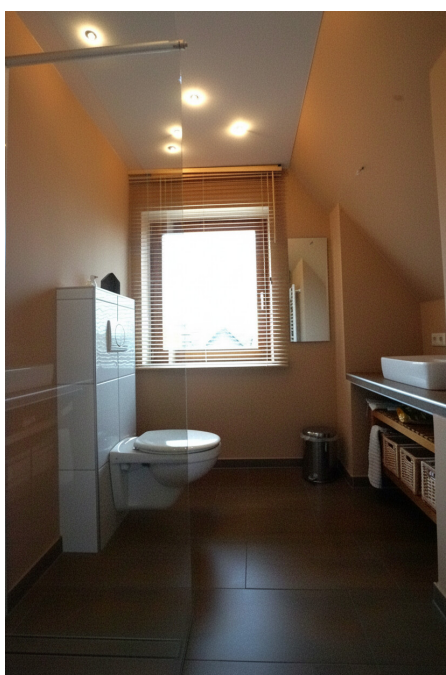
Codice oggetto: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## La proprietà



Codice oggetto: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## La proprietà



Codice oggetto: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## La proprietà





**Codice oggetto: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen**

## Una prima impressione

Costruita nel 1955, questa casa indipendente è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione e ammodernamento tra il 2007 e il 2008. Situata su un terreno di circa 313 m<sup>2</sup>, la proprietà offre circa 105 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per diversi stili di vita. Attualmente utilizzata come studio medico, la casa può essere facilmente convertita in residenza. La casa vanta una disposizione ben progettata con un totale di quattro stanze. Al piano terra si trova un accogliente ingresso, da cui sono facilmente accessibili tutte le altre stanze. Il soggiorno e la sala da pranzo sono luminosi e accoglienti grazie alle finestre a tutta altezza, offrendo uno spazio confortevole per intrattenere la famiglia e gli amici. La cucina separata offre ampio spazio di stoccaggio e spazio di lavoro per preparare i pasti insieme. Al piano superiore sono disponibili altre due stanze, adatte ad essere utilizzate come camere da letto, camerette o uffici. Queste stanze luminose, una delle quali si estende fino al tetto, possono essere arredate in base alle vostre preferenze ed esigenze individuali. Un moderno bagno con luce naturale e cabina doccia completa i comfort di questo piano. Nel seminterrato sono disponibili ampi spazi di stoccaggio, oltre allo spazio per l'impianto di riscaldamento e la lavatrice. Un altro solido edificio nel giardino funge da garage e ripostiglio. Il giardino ben curato offre spazio per la progettazione personalizzata, che si tratti di un orto, di un'area giochi per bambini o della creazione di una terrazza per rilassarsi all'aperto.

**Codice oggetto: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen**

## Tutto sulla posizione

Braunschweig besticht als lebendige und zugleich traditionsreiche Stadt mit rund 253.000 Einwohnern. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, die von einem starken Wirtschaftsstandort mit Schwerpunkten in Forschung, Entwicklung und innovativen Branchen wie Automobil, Luftfahrt und Biotechnologie getragen wird.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Dynamik und hoher Lebensqualität macht Braunschweig zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Stabilität und eine zukunftsorientierte Umgebung legen.

Der Stadtteil Schapen präsentiert sich als besonders familienfreundliche Wohnlage, die durch ihre ruhige Atmosphäre und die Nähe zum Stadtzentrum überzeugt. Hier genießen Familien ein sicheres Umfeld mit einer starken Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die das tägliche Leben bereichern.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an der Haltestelle Schapenstraße, die in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet eine unkomplizierte Verbindung zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen: Von der evangelischen Kindertagesstätte Schapen, die nur 5 Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zur Sally-Perel-Gesamtschule und der IGS Volkmarode, die in etwa 10 Minuten erreichbar sind, ist für jede Altersstufe eine hochwertige schulische Betreuung gewährleistet.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, wie das Medizinische Versorgungszentrum Volkmarode in 15 Minuten Fußweg, optimal gesichert.

Für aktive Familien bieten zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten, darunter der Spielplatz Schradersweg in 6 Minuten Entfernung sowie die Mehrzweckhalle des TSV Schapen, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Parks und Gemeinschaftshäuser, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schaffen.

Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount und ALDI Nord sind bequem in 13 bis

17 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab.



Codice oggetto: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 129.00 kwh/(m²\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 17.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

**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.

Codice oggetto: 25035033 - 38104 Braunschweig / Schapen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig  
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)