

Braunschweig / Riddagshausen

# Elegante villa di campagna in posizione privilegiata

*Codice oggetto: 24035026*



PREZZO D'ACQUISTO: 2.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 312 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.853 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

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

Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24035026
Superficie netta	ca. 312 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1953

Prezzo d'acquisto	2.500.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna

Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	79.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.10.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953



Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Una prima impressione

Questa elegante villa di campagna è stata costruita nel 1953 e completamente ristrutturata tra il 2011 e il 2013. Questa eccezionale proprietà si trova a Riddagshausen, una delle zone residenziali più ambite di Braunschweig, a pochi passi dal laghetto di Lünischteich. Numerose caratteristiche di alta qualità, come le finestre a battente in legno a tutta altezza al piano terra, i pavimenti in legno massello, i bagni in marmo e molto altro, garantiscono un'atmosfera speciale e i più elevati standard abitativi. L'accogliente ingresso conduce all'ampia zona giorno e pranzo, che comprende una cucina a pianta aperta. La zona giorno si estende su tre piani, per un totale di circa 312 metri quadrati, e offre ampio spazio per tutta la famiglia con sei camere e una sala musica aperta. Un punto forte è la suite padronale all'ultimo piano, ristrutturata nel 2019. Il design open space presenta una zona notte con vista diretta sulla natura circostante. Una vasca da bagno indipendente, una zona spogliatoio, una sauna, una doccia e un WC separato soddisfano tutti i requisiti per una vita confortevole. Particolarmente degni di nota sono la piscina esterna riscaldata e le due ampie terrazze, esposte a sud e a nord. Anche il giardino rigoglioso è stato recentemente riqualificato e curato con cura. Diversi posti auto esterni si trovano direttamente sulla proprietà di circa 1853 m<sup>2</sup>. L'ampio seminterrato offre numerose possibilità di utilizzo, che si tratti di hobby, lavori domestici, cantina o ripostiglio.



Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Dettagli dei servizi

- Vollkeller
- massive Holzdielenböden
- diverse hochwertige Einbauschränke
- LED-Einbauleuchten
- Netzwerkanschlüsse in allen Räumen
- Videoüberwachung
- Dachflächenfenster mit elektrischen Außenrollläden
- Fußbodenheizung
- elektronische Schließanlage
- Innentüren der Premium-Marke Bartels
- Beheizbarer Außenpool über eine Wärmepumpe
- Sauna
- Landhausküche mit Gasherd von Lacanche
- vorbereiteter Kaminanschluss
- Drainage
- Indoor Shutter
- u.v.m.

**Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Riddagshausen grenzt unmittelbar an den östlichen Stadtrand von Braunschweig.

Riddagshausen gehört zu den begehrten Wohngegenden von Braunschweig und das nicht nur aufgrund seiner stadtnahen Lage.

Zwischen dem Prinz-Albrecht-Park und den Riddagshäuser Teichen gelegen, bietet der Stadtteil einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Eine ausreichende Infrastruktur mit Ärzten, Restaurants, Kindergarten und Bäcker ist vorhanden.

Die gute Anbindung an die Autobahnen A39 (Wolfsburg-Salzgitter) und A2 (Hannover-Berlin) sowie an die Innenstadt machen diesen Standort besonders attraktiv. Mit dem Auto erreicht man die Autobahnen in ca. 5-10 Minuten. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder dem Stadtbus ebenfalls in ca. 5-10 Minuten zu erreichen.

Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.10.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



Codice oggetto: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## 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)