

Braunschweig / Querumer Forst

Immobile ristrutturato a risparmio energetico in posizione unica ai margini del bosco

Codice oggetto: 25035021



PREZZO D'ACQUISTO: 1.790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 378 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.180 m²

Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

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

Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25035021
Superficie netta	ca. 378 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.790.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 114 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	27.71 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	26.06.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La proprietà



Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La proprietà



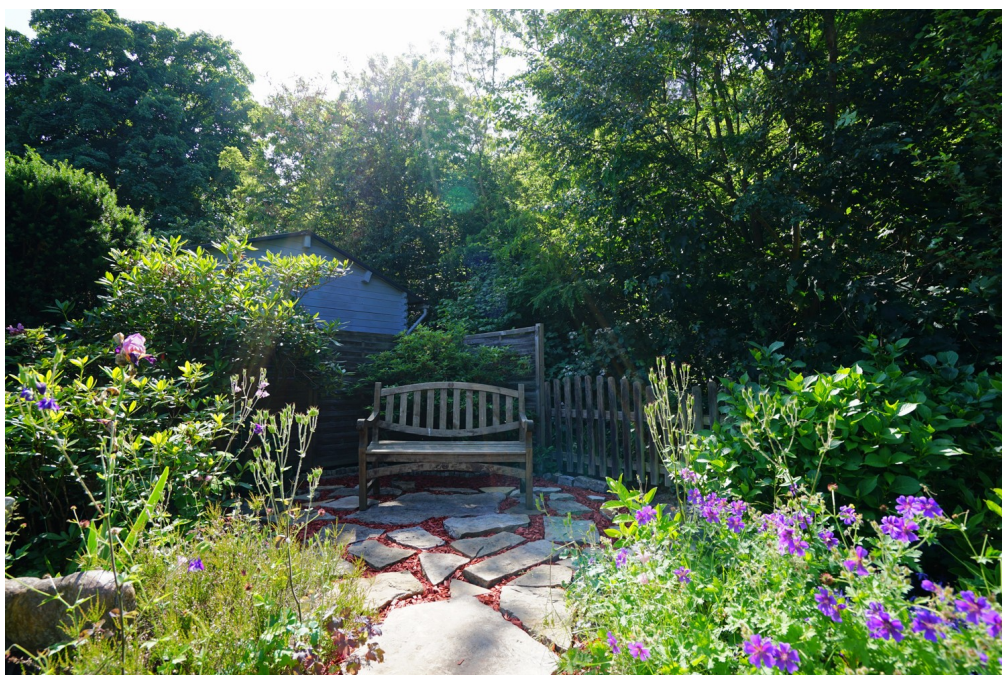
Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La proprietà



Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La proprietà



Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La proprietà



Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

La proprietà



Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

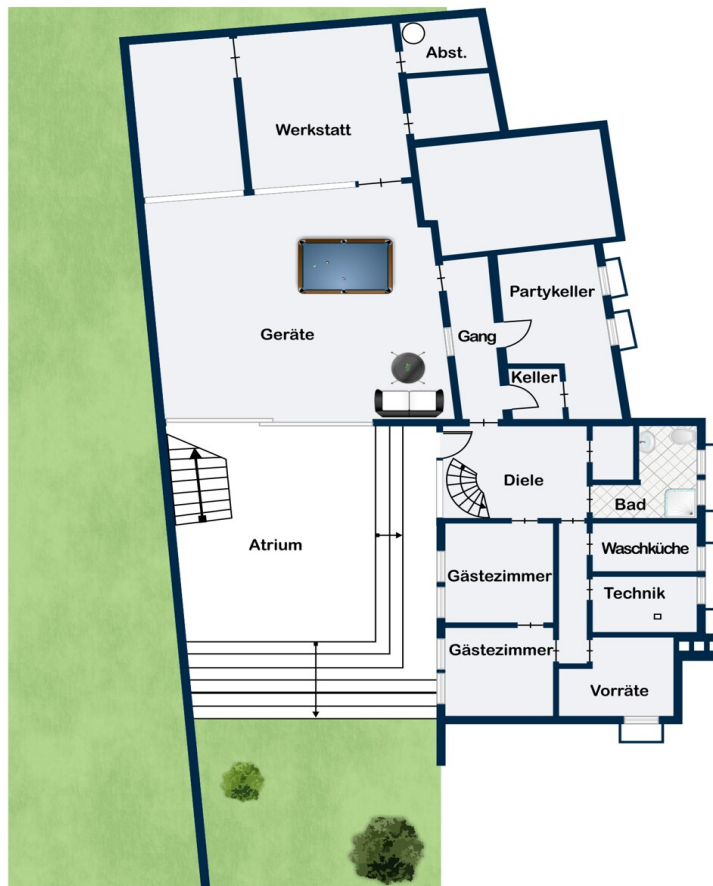
La proprietà

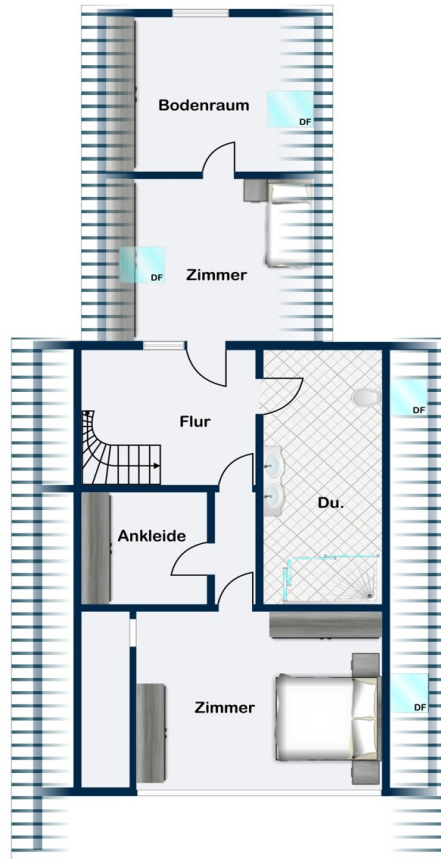


Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Una prima impressione

In vendita questa spaziosa casa indipendente con una superficie abitabile/utile totale di circa 492 m² su un terreno di circa 1.180 m². L'immobile è stato costantemente ristrutturato e offre quindi il massimo comfort abitativo e una qualità della vita davvero eccezionale. È ideale per famiglie e singoli che desiderano ampi spazi per il lavoro e il tempo libero. La casa si estende su tre piani e dispone di un ampio soggiorno, una sala da pranzo con cucina a pianta aperta adiacente, diverse camere da letto e uffici personalizzabili, due bagni e un bagno per gli ospiti. La cucina componibile di alta qualità è dotata di elettrodomestici moderni, rendendola un luogo meraviglioso per cucinare e gustare i pasti. Diverse ampie terrazze e aree salotto all'aperto in diverse posizioni, così come una veranda, offrono ampio spazio per il relax e gli incontri con amici e familiari. Per gli amanti del fitness, c'è una palestra integrata nel seminterrato con tavolo da biliardo e accesso diretto al giardino. È stata inoltre creata una sala per le feste. Un ampio laboratorio con una stanza separata per la sega offre agli hobbisti lo spazio ideale per progetti creativi. L'intero tetto dell'immobile è dotato di un efficiente impianto fotovoltaico, mentre un impianto solare termico supporta la produzione di acqua calda. La pompa di calore già installata, con funzione sia di riscaldamento che di raffrescamento, è integrata nell'impianto di riscaldamento a pavimento per garantire un clima interno confortevole tutto l'anno. Particolare attenzione è stata dedicata anche alla sicurezza e all'efficienza dell'immobile: tapparelle elettriche e un moderno sistema di allarme garantiscono protezione e privacy. La ventilazione controllata garantisce un clima interno costantemente piacevole e salutare. Le finiture di alta qualità, dalle eleganti piastrelle nell'ingresso ai pavimenti in legno massello che si fondono armoniosamente in tutta la zona giorno e pranzo, fino alla splendida scala a sbalzo e molto altro, sottolineano il carattere esclusivo della casa. Infine, va sottolineato che l'immobile si trova in una posizione tranquilla alla fine di una strada senza uscita. Un garage di 3 x 10 metri, un ripostiglio e una pensilina per biciclette

completano questa offerta unica.

Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Dettagli dei servizi

- Photovoltaikanlage
- Wärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion
- Solarthermie
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Energieeffizienzklasse A+
- Alarmanlage
- Rollläden
- Dielenböden
- exklusive Einbauküche
- Fußbodenheizung
- beheizter Wintergarten
- Fitnessraum mit bodentiefen Fenstern
- Garage (3 x 10 Meter)
- Fahrradunterstand
- u.v.m.

Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Tutto sulla posizione

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.

Darüber hinaus 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.

Codice oggetto: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.71 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

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 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: 25035021 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com