Braunschweig / Querumer Forst

# Imponente casa progettata da un architetto in una posizione prominente, direttamente adiacente a una riserva naturale

***Codice oggetto: 25035002***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 1.790.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 278 $m^2$ • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 843 $m^2$

**Codice oggetto: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**


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

**Codice oggetto: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25035002 |
| Superficie netta | ca. 278 m² |
| Vani | 6 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 2009 |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.790.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Come nuovo |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

**Codice oggetto: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.01.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 70.48 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | B |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2009 |

**Codice oggetto: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

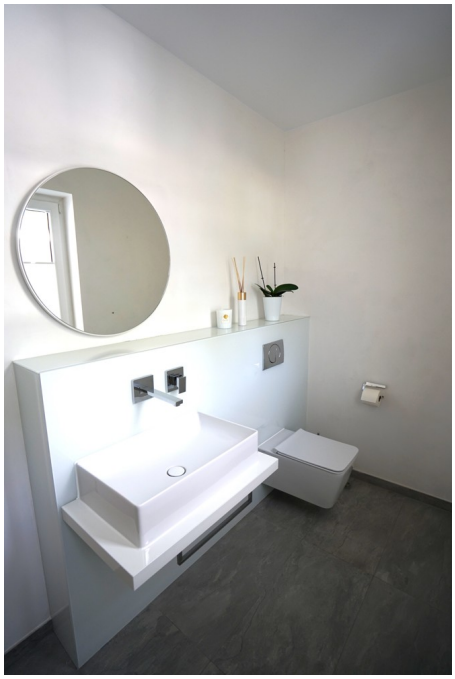
# La proprietà

**Codice oggetto: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# La proprietà



**Codice oggetto: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Una prima impressione

Questa casa dal design personalizzato, originariamente costruita nel 2009, è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione e ampliamento nel 2019 e si trova in una posizione residenziale privilegiata, direttamente adiacente a una riserva naturale nel famoso quartiere Querum di Braunschweig. Con una superficie abitabile di circa 278 m², la casa vanta una disposizione spaziosa, abbinata a finiture di alta qualità e tecnologie edilizie all'avanguardia. L'accogliente ingresso conduce alla luminosa zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina, con accesso diretto al giardino. La moderna cucina è dotata di tutti gli elettrodomestici di alta gamma e presenta un'eleganza senza tempo grazie ai suoi mobili dai colori chiari. Un punto di forza particolare è l'imponente soggiorno open space con camino, situato su un livello leggermente sfalsato. Le ampie finestre a tutta altezza garantiscono un'abbondante illuminazione naturale e una splendida vista panoramica sulla riserva naturale. Quattro camere da letto, un'esclusiva suite padronale con cabina armadio e bagno privato, un secondo bagno, un WC per gli ospiti, diversi ripostigli, una lavanderia e un ripostiglio completano l'offerta di questa eccezionale proprietà. L'elegante giardino, progettato da un'azienda di giardinaggio e paesaggistica, offre abbondante sole in ogni momento della giornata grazie al suo orientamento sud-est e invita a rilassarsi in un'atmosfera armoniosa e tranquilla.

**Codice oggetto: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Dettagli dei servizi

- KfW 40 Haus
- Bambusparkett
- Fußbodenheizung
- Raffstores
- eleganter Balkon mit Glasgeländer im Obergeschoss
- großzügige Terrasse mit elektrischer Markise in Süd-Westausrichtung
- Natur-Wasserbecken mit Wasserspiel
- gemauertes Doppelcarport mit Wallbox
- Hauswirtschaftsraum mit Wäscheschacht
- Kamin
- Brunnen und automatische Gartenbewässerungsanlage
- individuell steuerbare Außenbeleuchtung im Garten
- beheizte Dusche im Elternschlafzimmer
- Kellerersatzraum
- Alarmanlage mit Kamera
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- Wohnraumbelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (RecoVAIR 250)
- Rasenmähroboter
- Photovoltaikanlage Baujahr 2024
- u.v.m.

**Codice oggetto: 25035002 - 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.

Darüberhinaus 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: 25035002 - 38108 Braunschweig / Querumer Forst**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 70.48 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
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.

**Codice oggetto: 25035002 - 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