

Braunschweig / Südstadt

Moderna - Esclusiva - Costruita nel 2020 - Villa progettata da un architetto con un design elegante

Codice oggetto: 25035034



PREZZO D'ACQUISTO: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 351 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 983 m²

Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

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

Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25035034
Superficie netta	ca. 351 m²
Vani	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.590.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 250 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile

Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

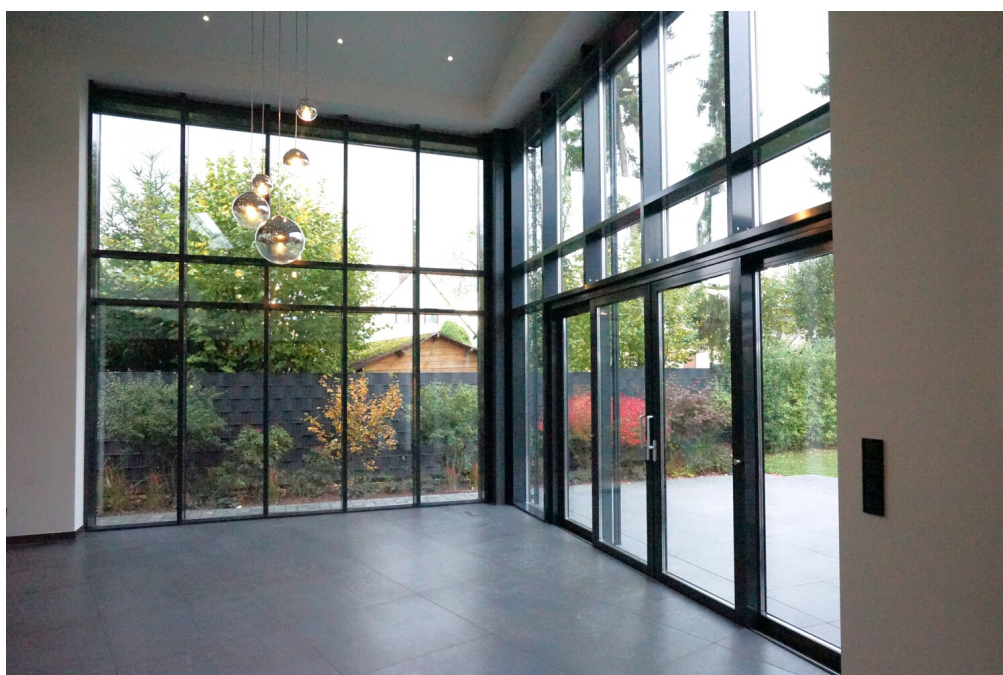
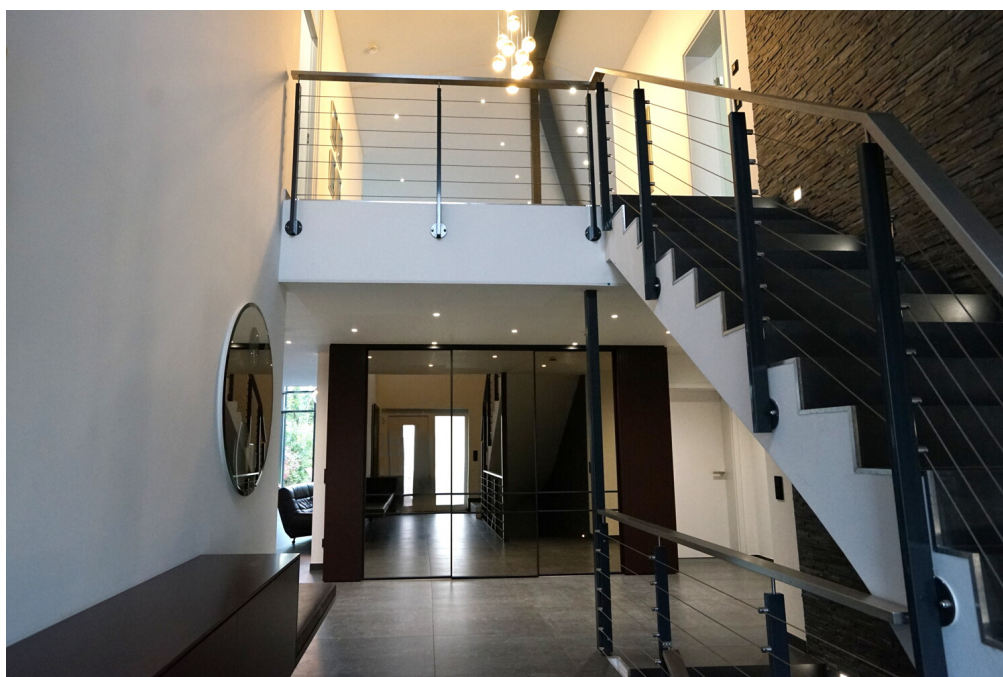
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	30.03.2031
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	14.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La proprietà



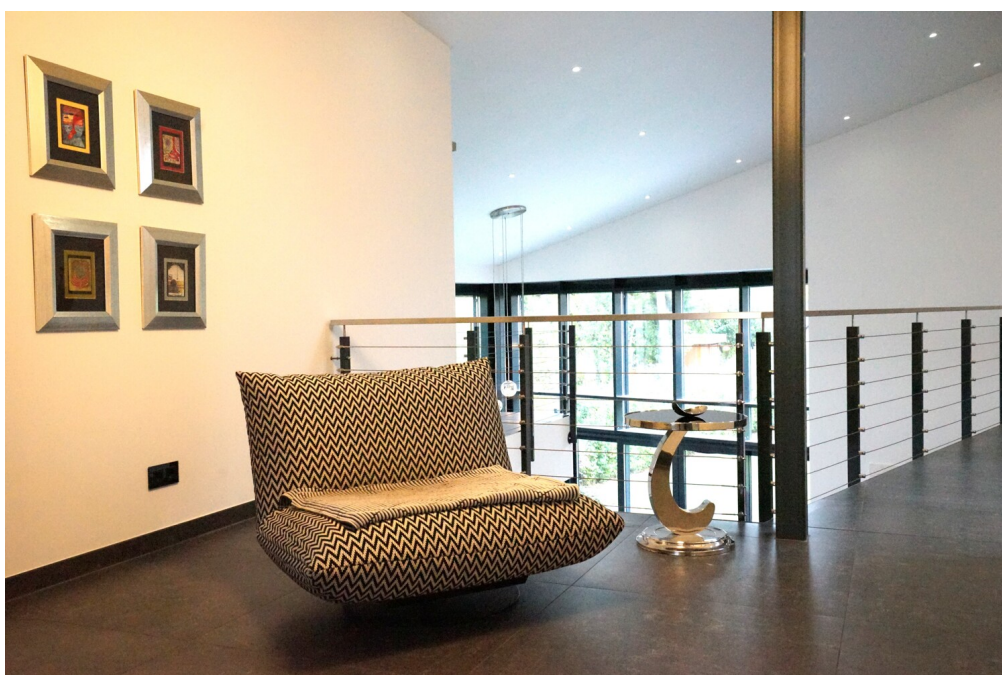
Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La proprietà



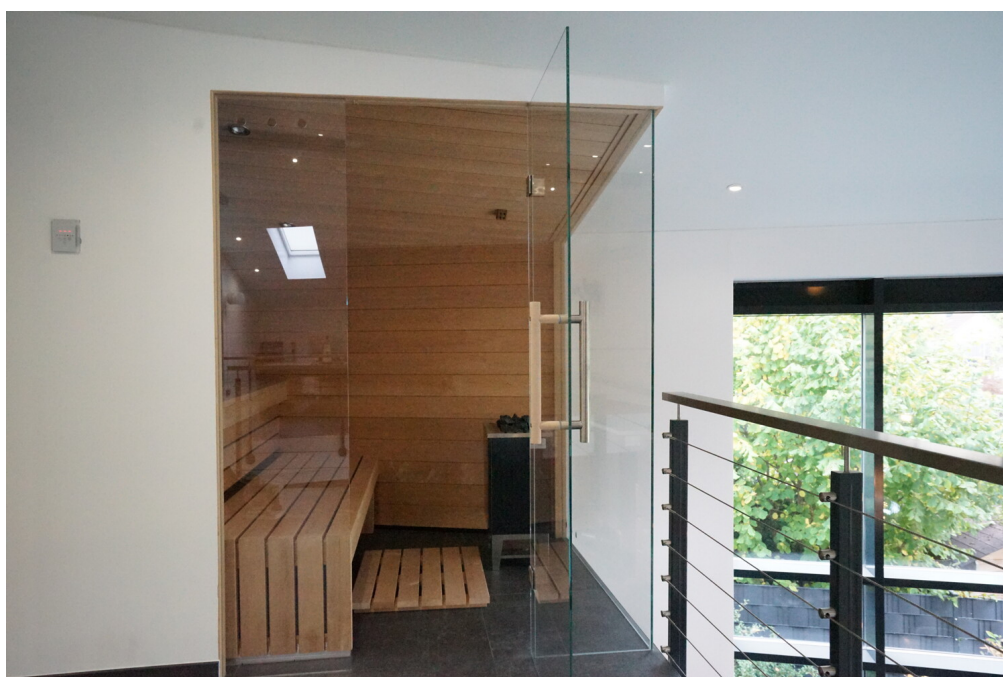
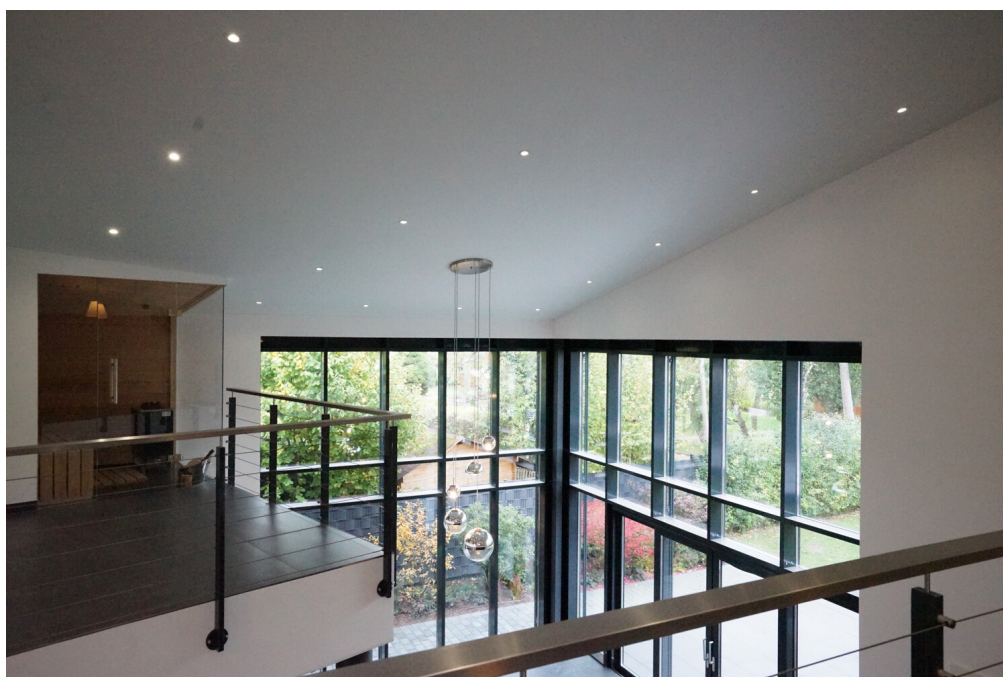
Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La proprietà



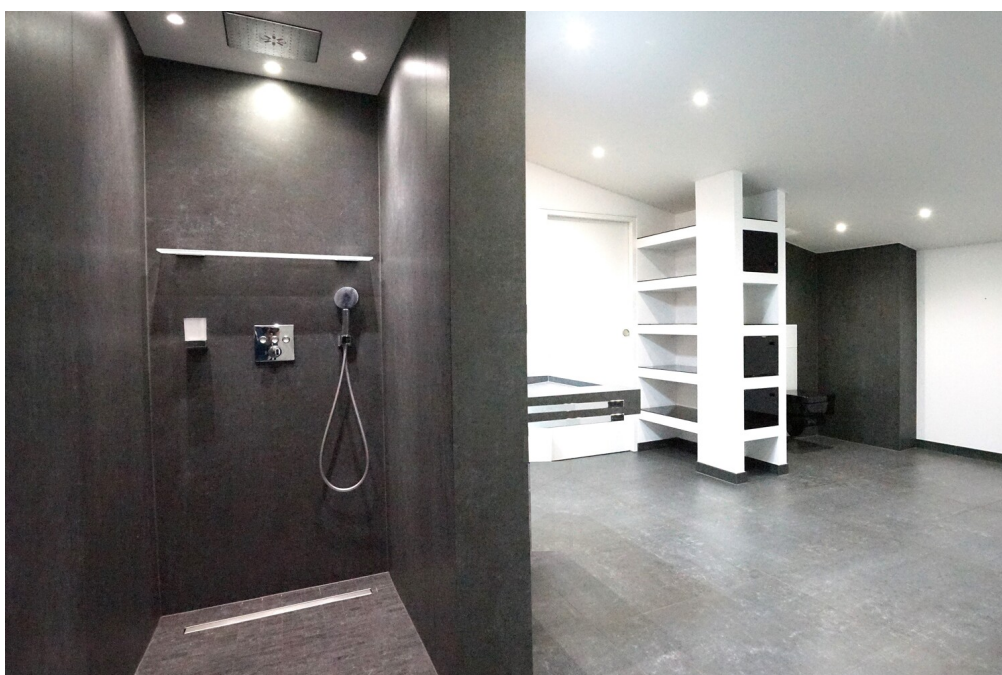
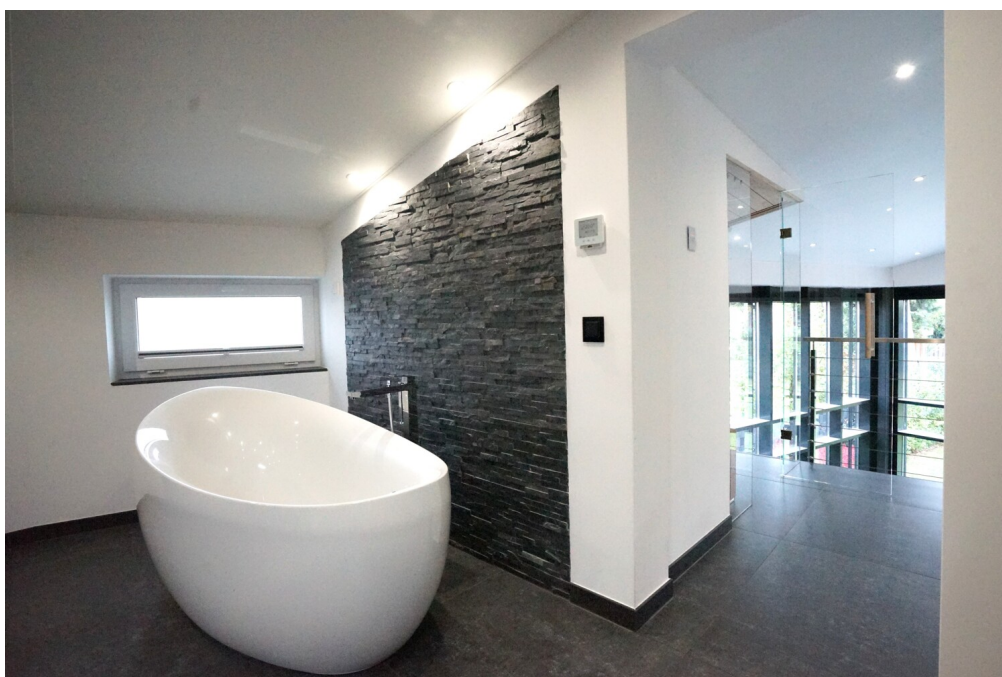
Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Una prima impressione

Questa moderna villa, costruita nel 2020, colpisce per la sua spaziosità, l'architettura elegante e le finiture di alta qualità. Con circa 351 m² di superficie abitabile distribuita su due livelli, la casa offre ampio spazio per diversi stili abitativi ed esigenze contemporanee. La casa sorge su un terreno di circa 983 m². Il giardino, progettato secondo un concept di piantumazione professionale, presenta una varietà di piante, creando un dinamico gioco di tonalità di verde e rosso durante tutto l'anno. Questo rifugio privato, che si estende di fronte alla facciata in vetro a tutta altezza, crea un'atmosfera rilassante e ispirata alla natura e collega armoniosamente l'interno della casa con l'esterno. Le tende elettriche garantiscono la massima privacy e il controllo della luce. Al piano terra, l'imponente ingresso, con la sua ampiezza e luminosità, trasmette immediatamente un senso di grandiosità. Da qui si accede alla generosa zona giorno e pranzo open space, inondata di luce naturale grazie alle finestre a tutta altezza che si estendono su due piani. Piastrelle di design italiano di grande formato, un soffitto aperto con più soppalchi e numerosi dettagli funzionali definiscono l'atmosfera unica della casa. L'imponente cucina a pianta aperta di Joppe si fonde armoniosamente con la zona giorno ed è dotata di elettrodomestici da incasso di alta qualità, ampie superfici di lavoro e ampi spazi di contenimento: un luogo di ritrovo centrale per tutta la famiglia. L'accesso diretto al garage semplifica lo scarico della spesa. Due camere per gli ospiti o per i bambini, oltre a un bagno con doccia, si trovano anche su questo piano, aumentando ulteriormente il comfort abitativo. Il piano superiore, accessibile tramite l'imponente scala di design con il suo pregiato rivestimento in ardesia, è stato progettato come un rifugio privato. Qui si trova la camera da letto principale con annesso lussuoso bagno privato dotato di vasca freestanding e cabina doccia. Un punto culminante particolare è la sauna con vetrate e vista sul verde circostante: la vostra area benessere personale. Un ampio spogliatoio completamente attrezzato e una soppalco aperto, che funge da elegante ufficio domestico con vista panoramica, completano questo piano. Un altro punto forte è l'ampio seminterrato di circa 250 m². Oltre a una zona fitness, un home cinema, un altro bagno di alta qualità con cabina doccia, ampi spazi di stoccaggio e spazio per gli hobby, la casa ospita anche gli impianti tecnici dell'edificio. La casa è riscaldata con una moderna pompa di calore aerotermica e dispone di un impianto fotovoltaico ad alta efficienza (30 kWp). Il riscaldamento a pavimento e l'illuminazione in tutta la casa sono gestiti da un sistema centralizzato. Sarò lieto di fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Dettagli dei servizi

- A+ Niedrigenergiehaus
- Photovoltaikanlage mit 30 kWp
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- exklusive Einbauküche der Firma Joppe mit Elektrogeräten der Firmen Miele und Siemens
- gläserne Sauna mit Blick in den Garten
- elektrische Raffstores
- Klimaanlage
- drei Bäder mit handgefertigten Waschtischen
- großformatige italienische Designerfliesen im gesamten Haus
- maßgeschneiderte Einbaumöbel
- Vollkeller mit Wohnraumhöhe
- Garage mit direktem Zugang ins Haus und in den Keller
- weitere PKW-Stellplätze vor der Garage
- große, teilweise überdachte Terrasse
- mit Zaun und Hecke komplett eingefriedeter Garten
- elektrische Tore an der Garage und an der Einfahrt
- zentral gesteuerte Haustechnik
- und vieles mehr

Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Tutto sulla posizione

Braunschweig besticht als lebendige Universitätsstadt mit einer stabilen und vielfältigen Bevölkerung sowie einer starken wirtschaftlichen Basis in den Branchen Automobil, Luftfahrt und Technologie. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die von modernen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen bis hin zu einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr reicht. Nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und eine hohe Lebensqualität schaffen ein Umfeld, das Familien eine sichere und zukunftsorientierte Heimat verspricht.

Im Herzen der Südstadt, einem besonders familienfreundlichen Stadtteil, entfaltet sich ein harmonisches Wohngefühl, das durch grüne Parks und eine lebendige Nachbarschaft geprägt ist. Die Südstadt verbindet urbanen Komfort mit ruhiger Wohnatmosphäre und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein behagliches Familienleben voller Gemeinschaft und Geborgenheit.

Für Familien besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen: Von der städtischen Kita und der Grundschule Mascheroder Holz, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, bis hin zu weiterführenden Schulen.

Die Nähe zu diesen Einrichtungen, verbunden mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die Buslinien am Neuer Kamp (4 Minuten Fußweg) und Welfenplatz (5 Minuten Fußweg), erleichtert den Alltag erheblich.

Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind vorhanden. Der Heidberger Tennis-Club und der Braunschweiger Golfplatz sind mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten zu erreichen. Durch die Lage am Grüngürtel "Mascheroder Holz" und mit dem Fahrrad nur wenige Minuten vom Heidbergsee entfernt, hat die Südstadt einen hohen Naherholungswert.

Auch die Gesundheitsversorgung ist optimal gewährleistet, mit Apotheken, Zahnarztpraxen und dem Klinikum Braunschweig in fußläufiger Entfernung von fünf bis sieben Minuten. Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene Frischemarkt „EDEKA“ sowie eine Auswahl an familienfreundlichen Restaurants runden das attraktive Umfeld ab.

Diese Lage in Braunschweigs Südstadt bietet Familien eine perfekte Symbiose aus Sicherheit, Komfort und lebendiger Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder sorglos

aufwachsen und Eltern eine nachhaltige Zukunft gestalten können.

Die Südstadt ist über die Autobahn A39 hervorragend an den Fernverkehr Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel angebunden. Den Braunschweiger Hauptbahnhof und die Innenstadt erreichen Sie mit dem Fahrrad oder auch mit dem Stadtbus in ca. 10-15 Minuten.

Codice oggetto: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 14.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

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 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: 25035034 - 38126 Braunschweig / Südstadt

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