

Braunschweig

## Affascinante casa indipendente su un terreno simile a un parco con alberi maturi

*Codice oggetto: 25035030*



PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.168 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig

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

Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25035030
Superficie netta	ca. 260 m²
Vani	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 150 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig

## Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	24.09.2035	Consumo energetico	66.79 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La proprietà





Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La proprietà





Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La proprietà





Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La proprietà





Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig

## La proprietà





Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente, costruita nel 1950, coniuga un'architettura senza tempo con tecnologie moderne e finiture di alta qualità. Con circa 260 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 2.170 m<sup>2</sup>, la proprietà offre ampi spazi per soddisfare le preferenze abitative individuali. La casa vanta una planimetria ben progettata e offre un'elevata qualità della vita, su misura per le esigenze delle famiglie e di chiunque apprezzi gli spazi ampi. Oltre al luminoso e moderno piano terra e alle quattro camere da letto e un bagno al piano superiore, la proprietà dispone di un appartamento indipendente con terrazza all'ultimo piano. Il terreno colpisce per le sue dimensioni e le diverse possibilità di progettazione del paesaggio. Qui potrete realizzare i vostri progetti di giardino, trascorrere ore di relax all'aperto o godere di ampi spazi per far giocare i bambini. La proprietà offre anche la possibilità di integrare una piscina. L'immobile è riscaldato da un'efficiente pompa di calore, installata nel 2024, che garantisce bassi costi energetici e un comfort abitativo contemporaneo. In combinazione con le finiture di alta qualità, godrete non solo di un ambiente abitativo moderno, ma anche di vantaggi sostenibili. Ampi spazi di stoccaggio nel seminterrato, due garage e un accesso privato completano questa interessante offerta. Poiché la posizione unica dell'immobile può essere apprezzata appieno solo durante una visita in loco, non esitate a fissare un appuntamento personalizzato.

Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig

## Dettagli dei servizi

- Garten mit altem Baumbestand
- Wärmepumpe Baujahr 2024
- Bad und Gäste-WC Baujahr 2022
- Rollläden, größtenteils elektrisch
- teilweise Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kaminofen
- Einbauküche
- Wintergarten
- Gartenhaus
- zwei Garagen
- separate Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoss
- u.v.m.

**Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig**

## Tutto sulla posizione

Der beliebte Stadtteil Ölper liegt im Norden Braunschweigs und ist ca. 3 Kilometer vom Zentrum entfernt.

Durch die vielen, gut erhaltenen Fachwerkhäuser und die örtlichen Hofläden verspürt man hier einen ganz besonderen Charme. Auch der Ölpersee ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zu langen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Eine sehr gute Anbindung an die Stadtautobahnen 391 und 392 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gegeben.



Codice oggetto: 25035030 - 38114 Braunschweig

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 66.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

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 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: 25035030 - 38114 Braunschweig

## 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)