

Braunschweig / Ölper

# Großzügiges Einfamilienhaus auf wunderschönem, parkähnlichen Grundstück

*Codice oggetto: 26035021*



**PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.168 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper**

- 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: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26035021
Superficie netta	ca. 260 m <sup>2</sup>
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 150 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>25.09.2035</b>	Consumo energetico	<b>66.79 kWh/m²a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1950</b>

Codice oggetto: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## La proprietà



Codice oggetto: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## La proprietà



Codice oggetto: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## La proprietà



Codice oggetto: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## La proprietà



Codice oggetto: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## La proprietà



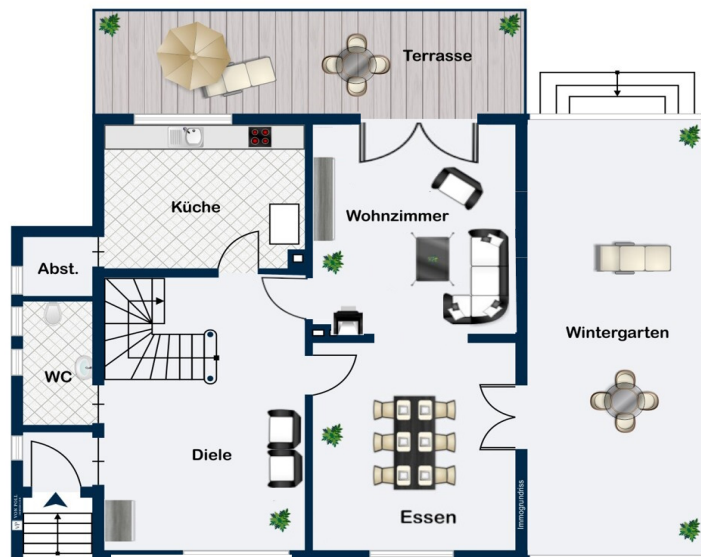
Codice oggetto: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

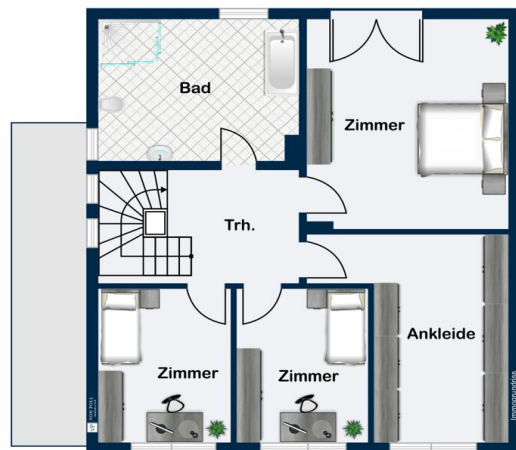
## La proprietà

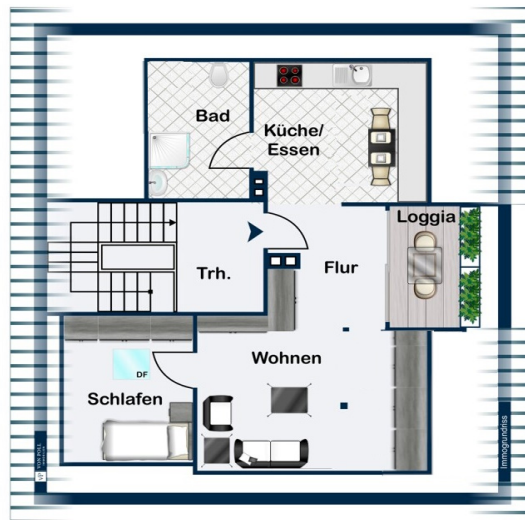


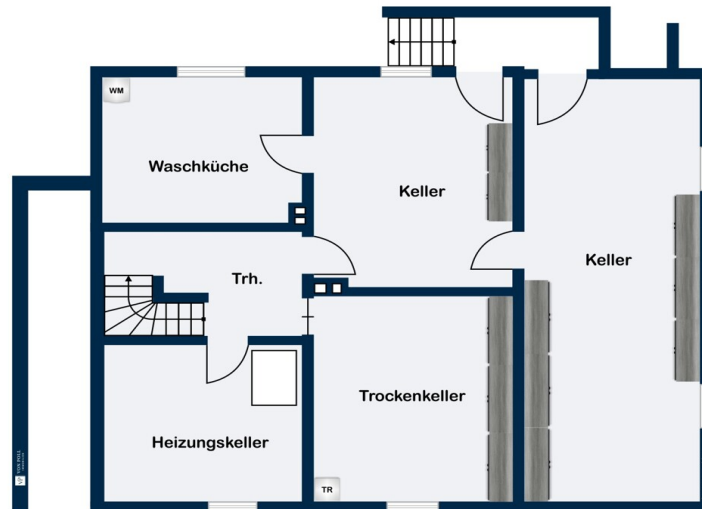
Codice oggetto: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper

## 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: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 vereint zeitlose Architektur mit moderner Technik und gehobener Ausstattungsqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 2.170 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnwünsche.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet eine besondere Lebensqualität, die auf die Bedürfnisse von Familien und allen, die Großzügigkeit schätzen, zugeschnitten ist. Neben dem hell und modern gestalteten Erdgeschoss und vier Schlafzimmern sowie einem Badezimmer im Obergeschoss verfügt die Immobilie über eine separate Wohnung mit einer Terrasse im Dachgeschoss.

Das Grundstück besticht durch seine Größe und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie Gartenideen verwirklichen, entspannte Stunden im Freien verbringen oder mit Kindern ausreichenden Spielraum genießen. Zudem bietet das Grundstück die Möglichkeit, einen Swimmingpool zu integrieren.

Die Immobilie wird mittels einer effizienten Wärmepumpe beheizt, die im Jahr 2024 installiert wurde. Sie sorgt für niedrige Energiekosten und einen zeitgemäßen Wohnkomfort. In Verbindung mit der hochwertigen Ausstattung genießen Sie nicht nur ein modernes Wohnklima, sondern auch nachhaltige Vorteile.

Viel Stauraum im Keller, zwei Garagen und eine geschlossene Einfahrt runden dieses interessante Angebot ab.

Da sich die besondere Lage der Immobilie erst bei einer Besichtigung vor Ort beurteilen lässt, vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Termin.

**Codice oggetto: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper**

## **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
- Terrasse im Dachgeschoss
- u.v.m.

**Codice oggetto: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper**

## **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: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26035021 - 38114 Braunschweig / Ölper**

## **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](http://www.von-poll.com)**