

Braunschweig / Südstadt

Energieeffizient - Neuwertig - Modern - Großzügig - Einfamilienhaus mit edler Ausstattung

Codice oggetto: 26035025



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 351 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 983 m²**

Codice oggetto: 26035025 - 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: 26035025 - 38126 Braunschweig / Südstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26035025
Superficie netta	ca. 351 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.300.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 250 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26035025 - 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	Pompa di calore idraulica/pneumatica

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: 26035025 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26035025 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26035025 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La proprietà



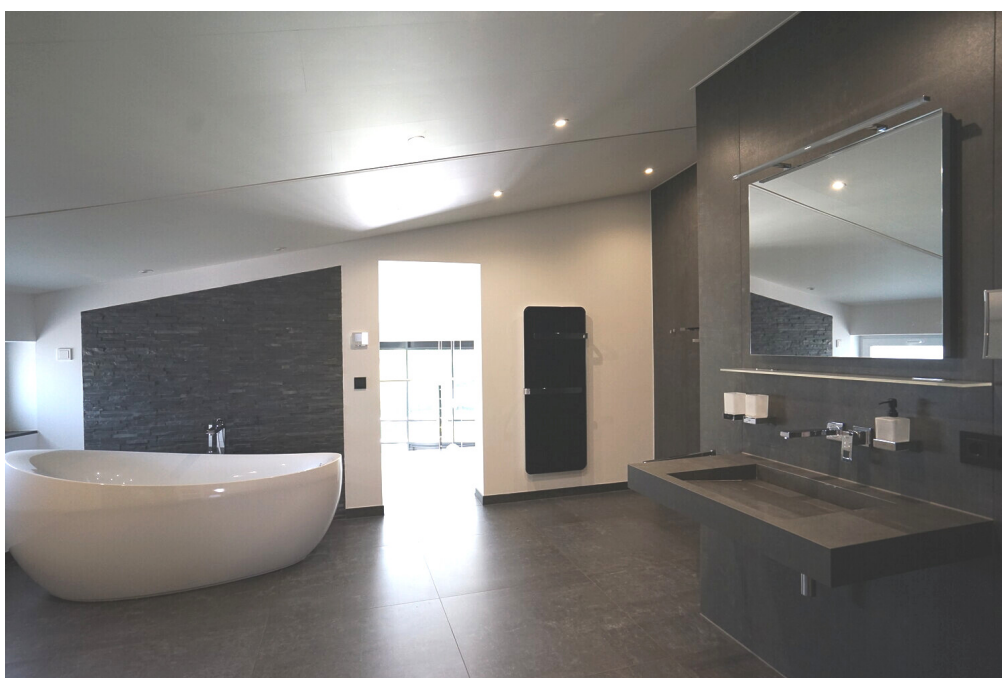
Codice oggetto: 26035025 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26035025 - 38126 Braunschweig / Südstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26035025 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Una prima impressione

Diese 2020 erbaute Architektenvilla verbindet exklusives Design und modernste Technik. Mit einer Wohnfläche von ca. 351 m², verteilt auf zwei Ebenen, bietet das Haus ein Höchstmaß an Raum für verschiedene Wohnkonzepte und zeitgemäße Ansprüche.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 983 m² großen Grundstück. Der Garten wurde nach einem professionellen Pflanzkonzept angelegt. Für Privatsphäre und Lichtregulierung sorgen die elektrischen Raffstores. Großformatige, italienische Designerfliesen, eine offene Deckengestaltung mit mehreren Galerien und viele funktionale Details prägen das besondere Ambiente des Hauses.

Im Erdgeschoss eröffnet sich der repräsentative Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen und offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch raumhohe Fensterfronten über zwei Etagen lichtdurchflutet ist.

Die offene Küche der Firma Joppe schließt sich dem Wohnbereich an und ist mit hochwertigen Einbaugeräten, großzügigen Arbeitsflächen und viel Stauraum ausgestattet – ein zentraler Treffpunkt für die ganze Familie.

Ein direkter Zugang zur Garage macht zudem das Ausladen der Einkäufe zum Kinderspiel. Zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Die obere Etage ist über die imposante Designtreppe mit hochwertiger Schieferwandverkleidung zu erreichen und wurde als privater Rückzugsort konzipiert. Hier befinden sich das Master-Schlafzimmer mit dem luxuriösen En-Suite-Bad mit frei stehender Badewanne und ebenerdiger Dusche. Ein besonderes Highlight ist die gläserne Sauna mit Panoramablick ins Grüne – Ihr persönlicher Wellnessbereich. Ein großzügiges, komplett ausgestattetes Ankleidezimmer und eine offene Galerie, die als stilvolles Homeoffice mit Rundumblick dient, runden diese Etage ab.

Ein weiteres Highlight ist der sehr geräumige, ca. 250 m² große Keller. Neben einem Fitnessbereich, einem Heimkino, einem weiteren, hochwertigen Badezimmer, viel Stauraum und Platz für Hobbys befindet sich hier die Haustechnik. Das Haus wird mit einer modernen Luftwärmepumpe beheizt und verfügt über eine hocheffiziente Photovoltaikanlage (30 kWp). Die Fußbodenheizung und die Beleuchtung des gesamten Hauses werden über eine zentral vernetzte Steuerung geregelt.

Codice oggetto: 26035025 - 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 Panoramablick
- elektrische Raffstores
- Klimaanlage
- zentral gesteuerte Haustechnik
- Isotec Spezialversiegelung des Souterrains
- 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

Codice oggetto: 26035025 - 38126 Braunschweig / Südstadt

Tutto sulla posizione

Die familienfreundliche Südstadt liegt sehr zentrumsnah südöstlich der Braunschweiger Innenstadt und bietet ein harmonisches Wohngefühl, das durch grüne Parks und eine lebendige Nachbarschaft geprägt ist.

Durch die Lage am Grüngürtel "Mascheroder Holz" mit dem Fahrrad nur wenige Minuten vom Heidbergsee entfernt, hat die Südstadt einen hohen Naherholungswert.

Der Welfenplatz bildet den Kern des Stadtteils. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein Wochenmarkt sind hier vorzufinden. Der Kindergarten und die Grundschule sind, ohne eine Hauptstraße zu überqueren, zu Fuß in ca. 5-10 Minuten zu erreichen.

Mit dem Stadtbus oder auch dem Fahrrad erreichen Sie die Innenstadt und den Hauptbahnhof in ca. 10-15 Minuten.

Die Südstadt ist über die A39 hervorragend an den Fernverkehr Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel angebunden. Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind vorhanden. Der Heidberger Tennis-Club und der Braunschweiger Golfplatz sind mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten zu erreichen.

Auch die Gesundheitsversorgung ist optimal gewährleistet, mit Apotheken, Zahnarztpraxen und dem Klinikum Braunschweig.

Codice oggetto: 26035025 - 38126 Braunschweig / Südstadt

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 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: 26035025 - 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