

Braunschweig / Watenbüttel

# Charmantes Architektenhaus in beliebter Lage in Watenbüttel

*Número da propriedade: 26035001*



**PREÇO DE COMPRA: 410.000 EUR • ÁREA: ca. 131 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 756 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26035001
Área	ca. 131 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado campo único
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	410.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 42 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	172.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.01.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## O imóvel



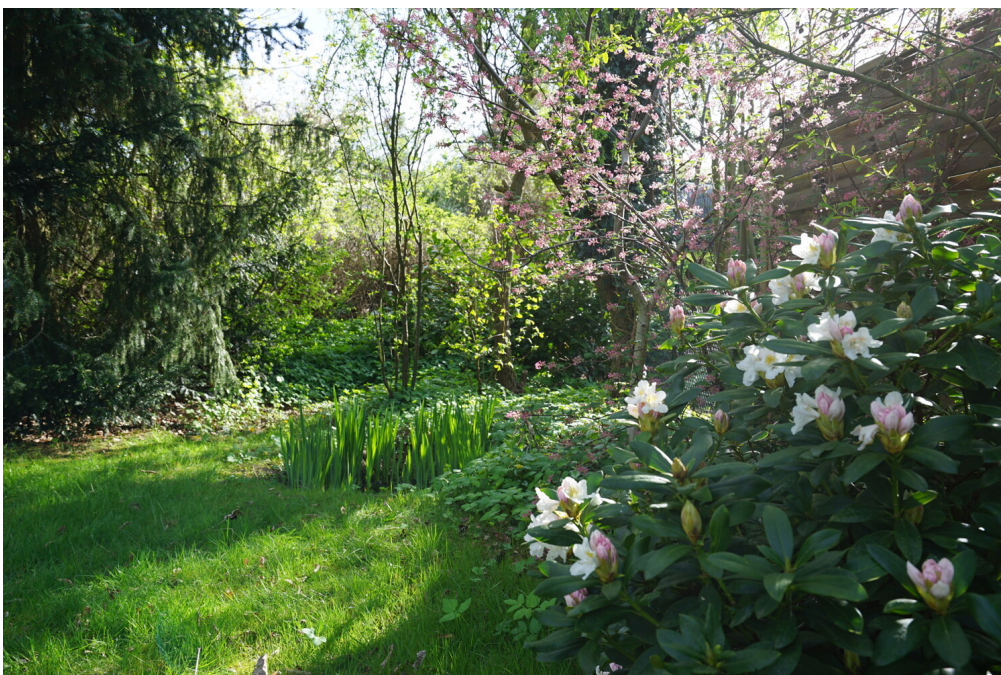
Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## O imóvel



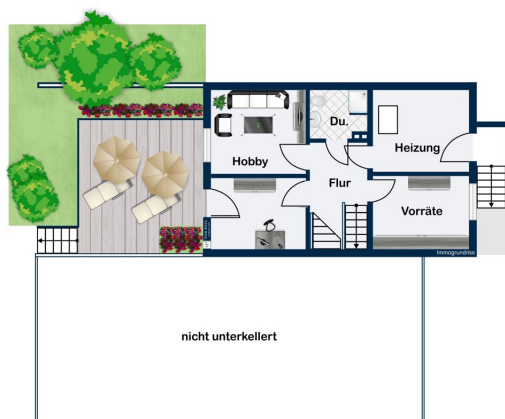
Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel**

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 steht auf einem großzügigen, ca. 756 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei versetzten Ebenen bietet es sowohl Familien als auch Paaren vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem freundlichen, lichtdurchfluteten Flur. Von hier aus gelangen Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten sorgen hier für viel Tageslicht und einen wunderschönen Blick in den uneinsehbaren Garten. Ein Kamin, der den Wohn- vom Essbereich trennt, sowie die angrenzende Küche runden diesen Bereich ab.

Vom Flur aus gelangen Sie über ein paar Stufen in den Schlafbereich. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das ebenfalls über einige Stufen zu erreichende Souterrain verfügt über zwei weitere Zimmer mit Zugang zu einer großen Terrasse sowie ein zweites Badezimmer. Neben dem Heizungsraum mit der im Jahr 2018 neu installierten Gasbrennwertheizung befindet sich ein Vorratsraum. Insgesamt bietet die Raumaufteilung des Hauses zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Einrichtung und Gestaltung.

Der Außenbereich zeichnet sich durch den großzügigen Garten mit alten Baumbeständen aus. Hier finden Kinder ausreichend Platz zum Spielen und es bietet sich reichlich Raum für gesellige Stunden an der frischen Luft. Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung, die direkt vom Grundstück aus erreichbar ist.

**Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel**

## **Tudo sobre a localização**

Watenbüttel liegt im Westen Braunschweigs und verfügt über eine gute Anbindung an die Braunschweiger Innenstadt. Die Bushaltestelle, von der aus eine regelmäßige Stadtbusverbindung in die Innenstadt verkehrt, ist zu Fuß in ca. 2-3 Minuten zu erreichen. Auch die Autobahnen in Richtung Hannover, Wolfsburg, Berlin und Kassel sind mit dem PKW nur wenige Fahrminuten entfernt.

Watenbüttel selbst bietet eine sehr gute Infrastruktur mit einem Kindergarten, einer Grundschule, Allgemeinmediziner, einem Zahnarzt, mehreren Supermärkten, Bäckereien, Bauernhöfläden mit Produkten aus der Region und vielem mehr.

Die direkte Lage am Mittellandkanal und an der Oker, zahlreiche Felder und endlose Spazierwege durch die Natur bieten einen hohen Naherholungswert. Zudem verfügt Watenbüttel über einen Yachthafen, der Zugang zu den Bundeswasserstraßen ermöglicht.

Durch seinen dörflichen Charakter und dennoch die Nähe zur Braunschweiger Innenstadt bietet Watenbüttel das perfekte Wohnen für die ganze Familie.

**Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26035001 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Kathrin Strootmann**

---

**Steinweg 33, 38100 Braunschweig**  
**Tel.: +49 531 - 60 18 87 0**  
**E-Mail: braunschweig@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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