

Braunschweig / Kanzlerfeld

Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung und Außenpool

Número da propriedade: 26035012



PREÇO DE COMPRA: 690.000 EUR • ÁREA: ca. 250 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.300 m²

Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Numa vista geral

Número da propriedade	26035012	Preço de compra	690.000 EUR
Área	ca. 250 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	9	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1972	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	285.82 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	24.04.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Uma primeira impressão

In ruhiger Premium-Wohnlage im Braunschweiger Kanzlerfeld präsentiert sich dieser besondere Horst-Schmied-Architektenbungalow auf einem ca. 1.300 m² großen Eigentumsgrundstück. Der nach Südwesten ausgerichtete, eingewachsene und perfekt gepflegte Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und viel Platz zum Spielen, Feiern und Entspannen. Ein Außenpool mit im Jahr 2022 erneuerter Pooltechnik ist an heißen Sommertagen ein zusätzliches Highlight.

Auf einer Ebene lässt es sich in lichtdurchfluteter Atmosphäre auf insgesamt ca. 250 m² Wohnfläche wunderbar leben.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, in dem der Kamin den Wohlfühlfaktor erhöht. Davon abgehend liegt das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Durchgehende bodentiefe Fenster bieten einen herrlichen Blick in den Garten.

Die am anderen Ende an den Wohn- und Essbereich angrenzende, großzügige Küche verfügt über eine Essecke und einen Vorratsraum und hat direkten Zugang zum Hauswirtschaftsraum und zum Keller. Somit sind viel Platz für Vorräte, Waschmaschine, Trockner und Haushaltsgeräte vorhanden.

Der Wohn- und Essbereich geht in eine breite Diele über, von der zwei helle, ruhige Kinder- oder Arbeitszimmer abgehen.

Durch eine Zwischentür gelangt man in den Einliegerbereich, der über eine eigene Terrasse verfügt.

Für die Eltern gibt es einen eigenen Bereich mit Schlafzimmer, Bad und separatem WC, sowie einem sehr breiten Flur mit Platz für große, tiefe Einbauschränke.

Eine Doppelgarage, ein Geräteraum und Stellplätze vor dem Haus runden dieses besondere Angebot ab.

Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Detalhes do equipamento

- parkähnlicher Garten
- Kamin
- Außenpool mit neuer Technik (2022)
- bodentiefe Fenster
- Alle Bäder mit Lichtkuppeln
- Einliegerwohnung
- Travertinboden
- Teilkeller mit zwei Räumen und großem Heizungsraum
- Doppelgarage und Geräteraum am Haus

Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Tudo sobre a localização

Das Kanzlerfeld ist ein gehobener Stadtteil im Nordwesten von Braunschweig. Viel Grün und viele Einfamilienhäuser zeichnen diesen Stadtteil aus.

Das Kanzlerfeld gehört zum Bezirk Lehdorf-Watenbüttel und es besteht eine sehr gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Innenstadt. Auch die Autobahnen in Richtung Hannover – Wolfsburg – Berlin – Kassel sind innerhalb weniger Fahrminuten zu erreichen.

Eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Ärzten, einem Lebensmittelmarkt und diversen Geschäften für den täglichen Bedarf ist ebenfalls vorhanden.

Stadtnah und dennoch im Grünen – hier lässt es sich hervorragend leben und wohnen.

Número da propriedade: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

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: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

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