

Braunschweig / Querum

# Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Querum

Objektnummer: 24035011



KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 654 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 24035011                 |
| Wohnfläche    | ca. 101,5 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach               |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        |
| Zimmer        | 3                        |
| Schlafzimmer  | 2                        |
| Badezimmer    | 2                        |
| Baujahr       | 1970                     |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 360.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Fertigteile                                                               |
| Nutzfläche  | ca. 88 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            |
| Energieausweis gültig bis  | 20.05.2033     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 176.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F              |

Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



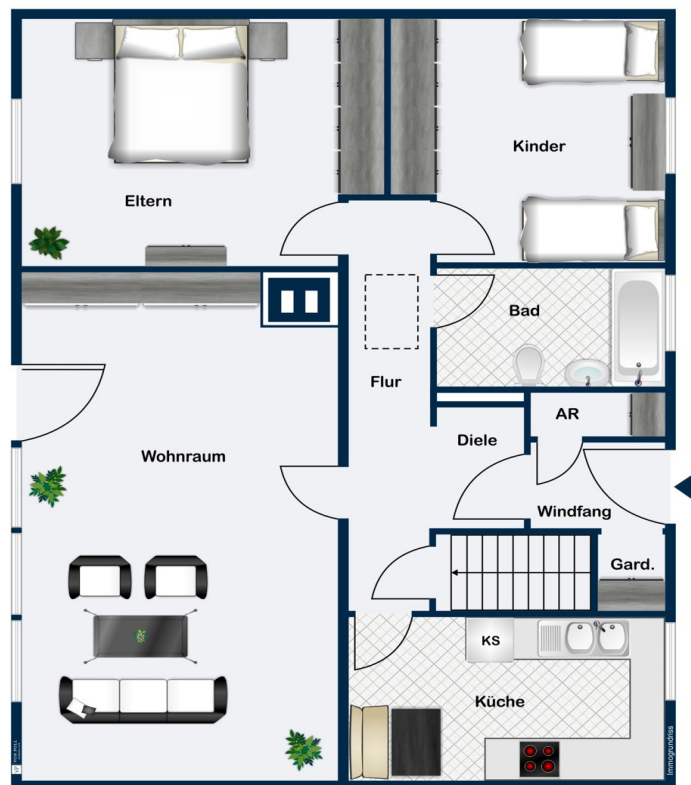
Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

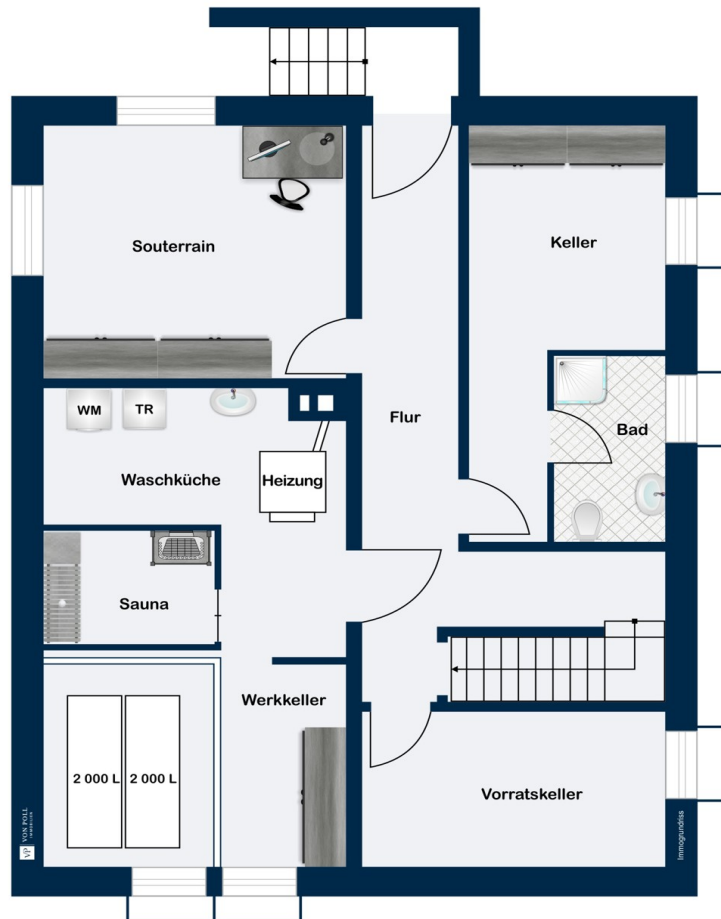
## Die Immobilie



Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Grundstück, mit einer Bestandsimmobilie, liegt mitten im beliebten Stadtteil Querum, in einer reinen Wohnsiedlung. Auf einem ca. 654 m<sup>2</sup> großen Grundstück lassen sich Wohnträume verwirklichen. Es handelt sich um eines der wenigen Grundstücke mit Süd-/ Westausrichtung. Wir möchten darauf hinweisen, dass das Grundstück mit einem Okal-Haus bebaut ist. Für das Grundstück besteht ein Bebauungsplan QU45, offene Bauweise, reines Wohngebiet, Geschosszahl I, GRZ 0,4, GFZ 0,4.

Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

## Alles zum Standort

Querum ist ein Stadtteil im Nordosten von Braunschweig und verfügt über viel Felder, Wiesen und Forst. Querum gehört zu den begehrten Wohnlagen und das nicht nur aufgrund der stadtnahen Lage. Durch die Schunteraue bietet Querum einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Eine sehr gute Infrastruktur ist durch diverse Geschäfte des täglichen Lebens, Schulen, Kindergärten, Ärzte, etc. gegeben. Querum verfügt weiterhin über eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel. Eine sehr gute Stadtbusanbindung ist ebenfalls vorhanden.

Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 176.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 24035011 - 38108 Braunschweig / Querum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Braunschweig  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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