Braunschweig / Kanzlerfeld

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger und guter Lage

Objektnummer: 23035024

KAUFPREIS: 590.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 212 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 823 m^2

Objektnummer: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

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

Objektnummer: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	23035024
Wohnfläche	ca. 212 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	22.08.2033
Befeuerung	Gas

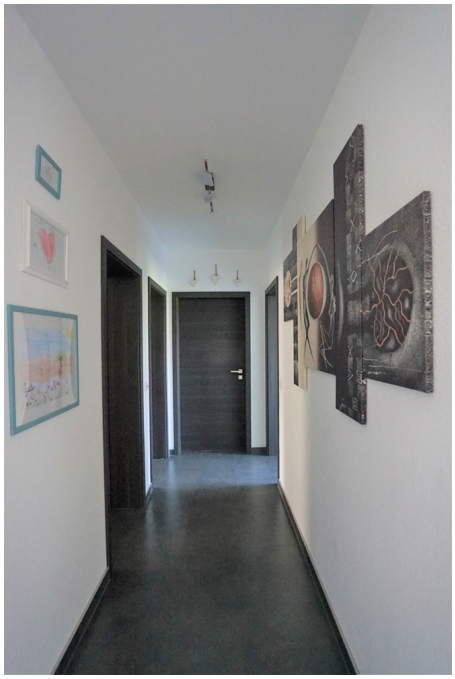
Energieinformationen	B
Endenergie-verbrauch	62.10 kWh/m²a

Objektnummer: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Die Immobilie

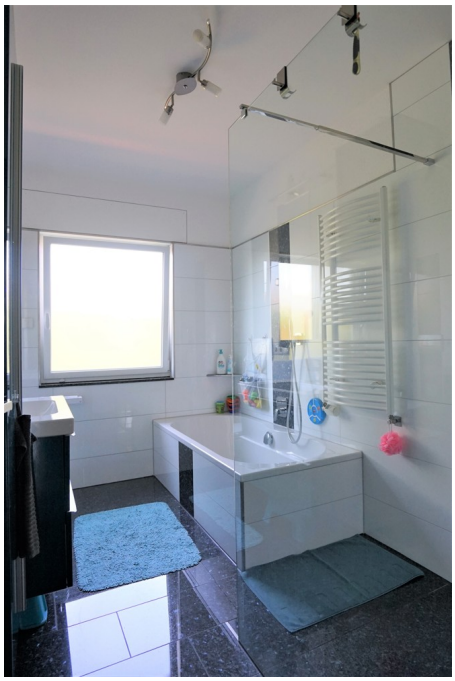
Objektnummer: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

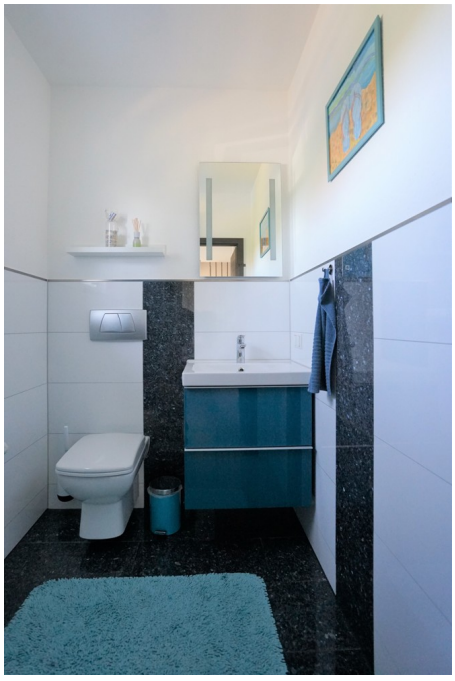
Die Immobilie



Objektnummer: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Ein erster Eindruck

In ruhiger und gehobener Wohnlage im Braunschweiger Kanzlerfeld präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem ca. 823 m² großen Eigentumsgrundstück. Auf insgesamt ca. 212 m² Wohnfläche befinden sich ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Kaminofen mit Feinstaubfilter, derzeit 4 Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Bad mit bodengleicher Dusche und ein Gäste-WC. Zwei weitere Bäder und ein großer Raum im Dachgeschoss können noch ausgebaut werden. Alle Leitungen sind bereits verlegt. Somit ist das Haus auch für eine große Familie geeignet. Saniert und erneuert wurden bereits das Dach inkl. Dämmung, die Fenster inkl. Rollläden, die Wasserleitungen, die Heizkörper, die Böden und Wände sowie das Bad und das Gäste-WC im Erdgeschoss. Die Elektroinstallation wurde erweitert und in fast allen Räumen wurden Internet- und TV-Anschlüsse verlegt. Im Keller gibt es neben der Gaszentralheizung aus dem Jahr 2011 viel Stauraum, einen Waschkeller und Platz für Hobbys. Eine Garage mit einer 11kW Wallbox direkt am Haus rundet das besondere Angebot ab. Der eingewachsene Garten bietet viel Platz zum Entspannen und Feiern mit Freunden. Hier befindet sich auch ein überdachter Pool, der allerdings noch renovierungsbedürftig ist. Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass am Haus noch einige Renovierungsarbeiten durchgeführt werden müssen. Dazu gehört auch ein Anbau, der entweder renoviert oder durch eine Terrasse ersetzt werden kann.

Objektnummer: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Alles zum Standort

Das Kanzlerfeld ist ein gehobener Stadtteil im Nordwesten Braunschweigs und gehört zu den bevorzugten Wohnlagen Braunschweigs. Viel Grün und zahlreiche Einfamilienhäuser prägen den Stadtteil. Der Stadtteil gehört zum Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut an die Innenstadt angebunden. Auch die Autobahnen in Richtung Hannover, Wolfsburg, Berlin und Kassel sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Ärzten und diversen Geschäften für den täglichen Bedarf ist ebenfalls vorhanden. Stadtnah und doch im Grünen - hier lässt es sich gut wohnen und leben.

Objektnummer: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 62.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33 Braunschweig
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com