

Braunschweig / Rautheim

# Freistehendes Einfamilienhaus in familiärer und beliebter Lage

Objektnummer: 23035029



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 560 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

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

Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	23035029	Kaufpreis	480.000 EUR
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	2001		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	116.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.10.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Die Immobilie



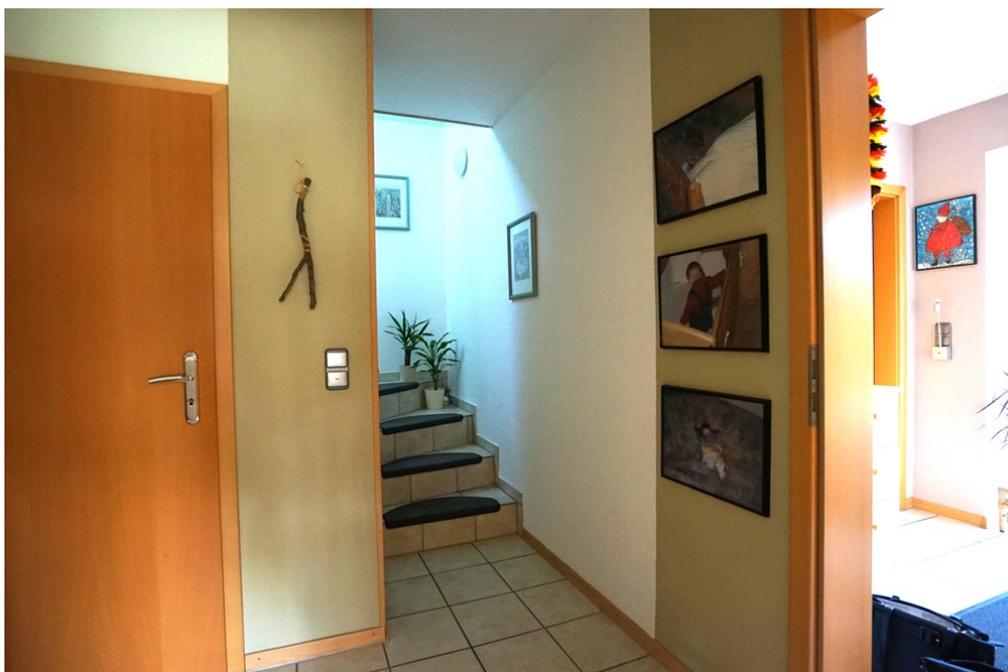
Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Ein erster Eindruck

In einer familienfreundlichen Lage mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung in die Innenstadt und zu den umliegenden Autobahnen Richtung Wolfsburg, Berlin und Hannover befindet sich dieses im Jahr 2001 gebaute Einfamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 560 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus Platz für die Familie. Die Immobilie beeindruckt durch ihre gute Raumaufteilung, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Der hohe Lichteinfall durch große Fensterflächen schafft eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen. Insgesamt vier Zimmer, eine Küche, ein Hauswirtschaftsraum, ein Bad und ein Gäste-WC bieten genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Raum für gemütliche Stunden mit der Familie und Freunden. Der Hauswirtschaftsraum ermöglicht zudem einen direkten Zugang in den Garten und sorgt für zusätzlichen Stauraum. Unter der Treppe befindet sich der Hausanschlussraum. Glasfaser wird im gesamten Wohngebiet in der nächsten Zeit gelegt und bietet eine Anschlussmöglichkeit. Besonders erwähnenswert ist der Kaminofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt und an kalten Wintertagen wohlige Wärme spendet. Die Rollläden an den Fenstern bieten einen effektiven Schutz vor Sonneneinstrahlung und dienen als zusätzliche Sicherheitsmaßnahme. Das Haus verfügt außerdem über einen Carport, der Platz für zwei Fahrzeuge bietet und das Grundstück zur Straße hin abschließt, sodass der dahinter liegende Innenhof von den Kindern gefahrlos zum Spielen genutzt werden kann. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten. Auf einer Ost- und einer Westterrasse kann man zu jeder Tageszeit entspannt die freien Stunden genießen. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist das Gartenhaus, das vielseitig genutzt werden kann und zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder bietet.

Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Rautheim liegt im Südosten der Stadt Braunschweig und hat ca. 3.700 Einwohner. Eine gute Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Grundschule und Kindergarten ist vorhanden. Die Lage nur wenige Minuten vom Rautheimer Holz entfernt bietet zudem ausreichend Naherholungsmöglichkeiten. Eine hervorragende Anbindung an die Stadtautobahn sowie an die A39 Richtung Wolfsburg und Richtung Salzgitter ist gegeben. Auch die weiteren Autobahnen in Richtung Hannover - Berlin - Kassel sind sehr gut zu erreichen. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Braunschweig ist ebenfalls sehr gut. Ob in die Braunschweiger Innenstadt oder zum Braunschweiger Hauptbahnhof - alle Ziele sind in wenigen Minuten erreichbar.

Objektnummer: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 116.09 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 23035029 - 38126 Braunschweig / Rautheim

## 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)