

Braunschweig / Kanzlerfeld

Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung und Außenpool

Property ID: 26035012



PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.300 m²

Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

At a glance

Property ID	26035012	Purchase Price	690.000 EUR
Living Space	ca. 250 m ²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	9	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	3	Condition of property	Needs renovation
Year of construction	1972	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	24.04.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	285.82 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

A first impression

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.

Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Details of amenities

- 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

Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

All about the location

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.

Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Other information

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.

Property ID: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kathrin Strootmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com