

Braunschweig / Kanzlerfeld

Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung und Außenpool

CODE DU BIEN: 26035012



PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.300 m²

CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26035012
Surface habitable	ca. 250 m²
Pièces	9
Salles de bains	3
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.04.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	285.82 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26035012 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kathrin Strootmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com