

Braunschweig / Südstadt

# Südstadt - Großzügiges Einfamilienhaus in beliebter Lage

Objektnummer: 24035038



KAUFPREIS: 810.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 256 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.148 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24035038	Kaufpreis	810.000 EUR
Wohnfläche	ca. 256 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	9	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	8	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	4		
Baujahr	1958		

Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	01.03.2028	Endenergieverbrauch	67.92 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	B



Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

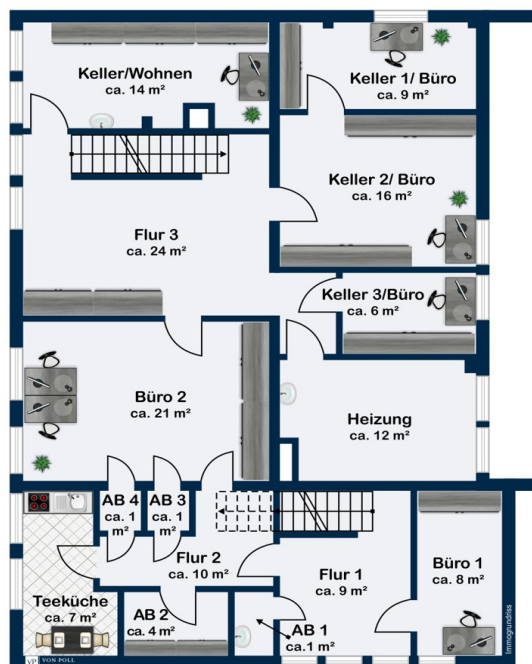
## Die Immobilie

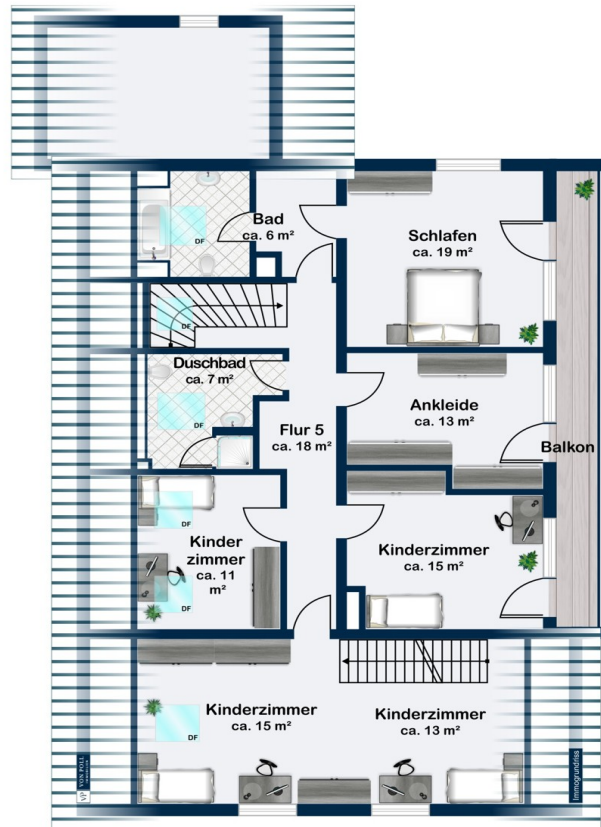


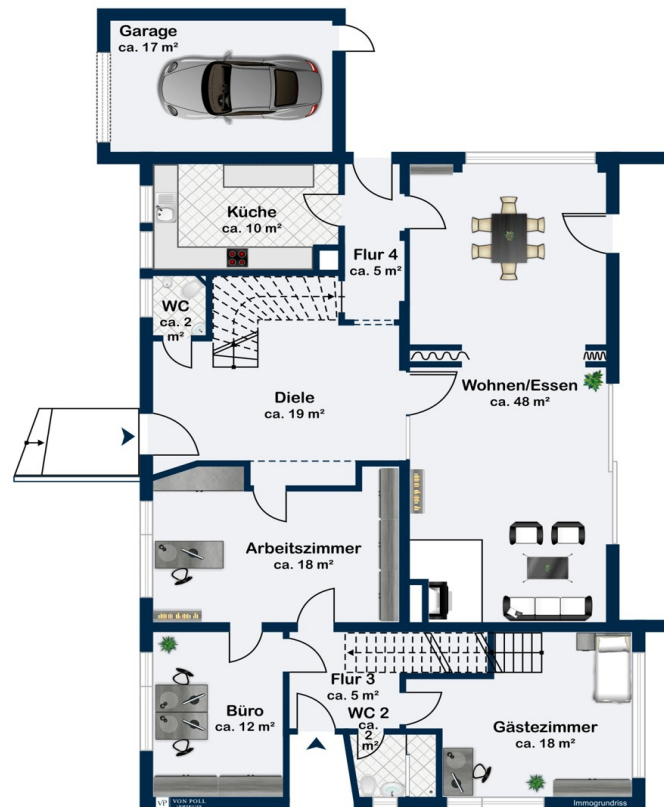


Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## 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: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses solide Einfamilienhaus wurde im Jahr 2012 im Innenbereich umfangreich saniert. Das Grundstück umfasst ca. 1148 m<sup>2</sup> und bietet viel Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien. Hier lässt sich Wohnen und Arbeiten oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus sehr gut kombinieren aufgrund der großzügigen Gesamtfläche von ca. 256 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und Obergeschoss. Das hauseigene Balkonkraftwerk mit Batteriespeicher und einer Leistung von 1200 Watt deckt den Strombedarf für den Eigenverbrauch im Haus ab. Der Garten ist in Westen ausgerichtet und bietet einen unverbauten Ausblick, hier lässt sich der Sonnenuntergang genießen. Das Haus ist voll unterkellert und eine Teilfläche mit ca. 57 m<sup>2</sup> ist wohnlich ausgebaut und bietet zudem viel Stauraum für Hobbys oder Vorräte sowie die Hauswirtschaft. Eine Garage direkt am Haus rundet dieses seltene Angebot ab.

Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Ausstattung und Details

- Garage
- elektrische Markise
- Glasfaseranschluss
- Kamin
- Vollkeller mit Einliegerwohnung
- vier Badezimmer
- moderne Einbauküche
- überdachte Terrasse in Westausrichtung
- Wallbox
- Parkett im Wohnzimmer
- Balkonkraftwerk mit 1200 Watt

**Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt**

## Alles zum Standort

Die beschauliche Südstadt liegt sehr zentrumsnah südöstlich der Braunschweiger Innenstadt. Durch die Lage am Grüngürtel "Mascheroder Holz" mit dem Fahrrad nur wenige Minuten vom Heidbergsee entfernt, hat die Südstadt einen hohen Naherholungswert. Der Welfenplatz bildet den Kern des Stadtteils. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein Wochenmarkt sind hier vorhanden. Der Kindergarten und die Grundschule sind, ohne eine Hauptstraße zu überqueren, zu Fuß in ca. 5-10 Minuten zu erreichen. Mit dem Stadtbus oder auch dem Fahrrad erreichen Sie die Innenstadt und den Hauptbahnhof in ca. 10-15 Minuten. Die Südstadt ist über die A39 hervorragend an den Fernverkehr Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel angebunden.



Objektnummer: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.92 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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: 24035038 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## 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)