

Braunschweig / Watenbüttel

# Freistehendes Einfamilienhaus in Watenbüttel

Objektnummer: 24035043



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 445 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

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

Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24035043	Kaufpreis	380.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118,7 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/mitbenutzung, Einbauküche
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1997		

Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	79.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

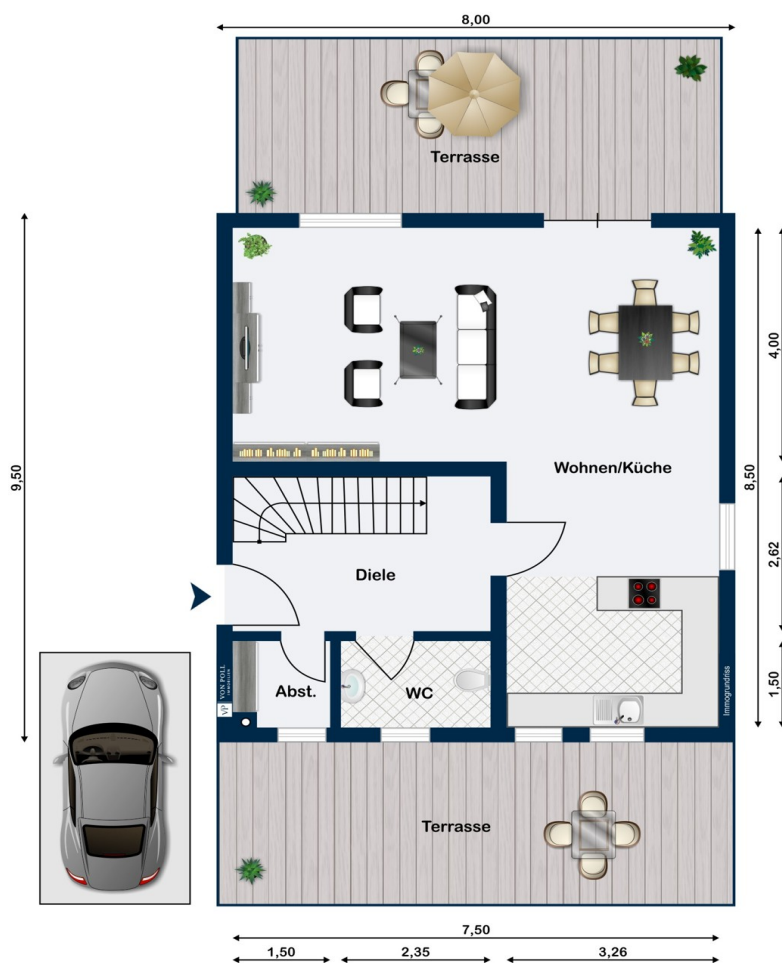
## Die Immobilie

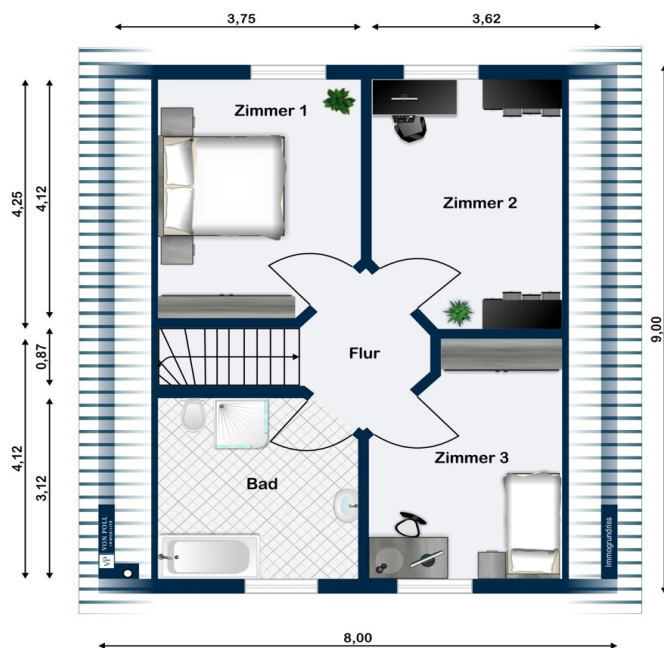




Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## 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: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Einfamilienhaus, das im Jahr 1997 errichtet wurde. Diese Immobilie bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 445 m<sup>2</sup> ausreichend Raum für individuelles Wohnen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, die optimal für eine Familie geeignet sind. Der Wohnbereich umfasst eine offene Einbauküche, die nahtlos in den Wohn- und Essbereich übergeht. Die offene Gestaltung sorgt für eine freundliche und kommunikative Atmosphäre und ist ideal für das gemeinsame Zubereiten von Mahlzeiten sowie das Empfangen von Gästen. Zusätzlichen Komfort bietet ein Pelletofen, der für angenehme Wärme sorgt. Die Immobilie ist im Erdgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in allen Räumen für wohlige Wärme sorgt. Diese Heizungsart verspricht nicht nur Behaglichkeit, sondern auch eine effiziente Energienutzung. Das Tageslichtbad ist funktional gestaltet und bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten. Ein separates Gäste-WC erhöht zusätzlich den Komfort und die Flexibilität im Alltag. Praktische Elemente wie eine Garage mit elektrischem Tor und eine integrierte Wallbox für Elektrofahrzeuge gehören ebenfalls zur Ausstattung dieses Hauses. Damit ist sichergestellt, dass zukünftige Anforderungen an Mobilität und Technologie erfüllt werden können. Zudem trägt eine installierte Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energieversorgung bei und senkt gleichzeitig die laufenden Energiekosten. Für entspannte Stunden im Freien stehen zwei großzügige Terrassen zur Verfügung. Diese bieten ausreichend Platz für Gartenmöbel und laden zu geselligen Abenden oder ruhigen Momenten ein. Die Immobilie befindet sich in einer ansprechenden Lage mit guter Verkehrsanbindung und bietet gleichzeitig die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung. Die Umgebung zeichnet sich durch ein harmonisches Wohnumfeld aus und bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und Erholung.



Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Ausstattung und Details

- Garage mit elektrischem Tor
- Wallbox
- Photovoltaikanlage 8,5 kWp
- Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- Pelletofen
- offene Einbauküche
- zwei Terrassen

Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Alles zum Standort

Watenbüttel liegt im Westen Braunschweigs und verfügt über eine gute Anbindung an die Braunschweiger Innenstadt. Die Bushaltestelle, von der aus eine regelmäßige Stadtbusverbindung in die Innenstadt verkehrt, ist zu Fuß in ca. 2-3 Minuten zu erreichen. Auch die Autobahnen in Richtung Hannover, Wolfsburg, Berlin und Kassel sind mit dem PKW nur wenige Fahrminuten entfernt. Watenbüttel selbst bietet eine sehr gute Infrastruktur mit einem Kindergarten, einer Grundschule, Allgemeinmedizinern, einem Zahnarzt, mehreren Supermärkten, Bäckereien, Bauernhofläden mit Produkten aus der Region und vielem mehr. Die direkte Lage am Mittellandkanal und an der Oker, zahlreiche Felder und endlose Spazierwege durch die Natur bieten einen hohen Naherholungswert. Zudem verfügt Watenbüttel über einen Yachthafen, der Zugang zu den Bundeswasserstraßen ermöglicht. Durch seinen dörflichen Charakter und dennoch die Nähe zur Braunschweiger Innenstadt bietet Watenbüttel das perfekte Wohnen für die ganze Familie.

Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## 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)