

Braunschweig / Watenbüttel

# Freistehendes Einfamilienhaus in Watenbüttel

*Property ID: 24035043*



**PURCHASE PRICE: 380.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 445 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

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

Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## At a glance

Property ID	24035043	Purchase Price	380.000 EUR
Living Space	ca. 118,7 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1997		

Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	79.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.10.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## The property



Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## The property



Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## The property



Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## The property



Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## The property



Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## The property



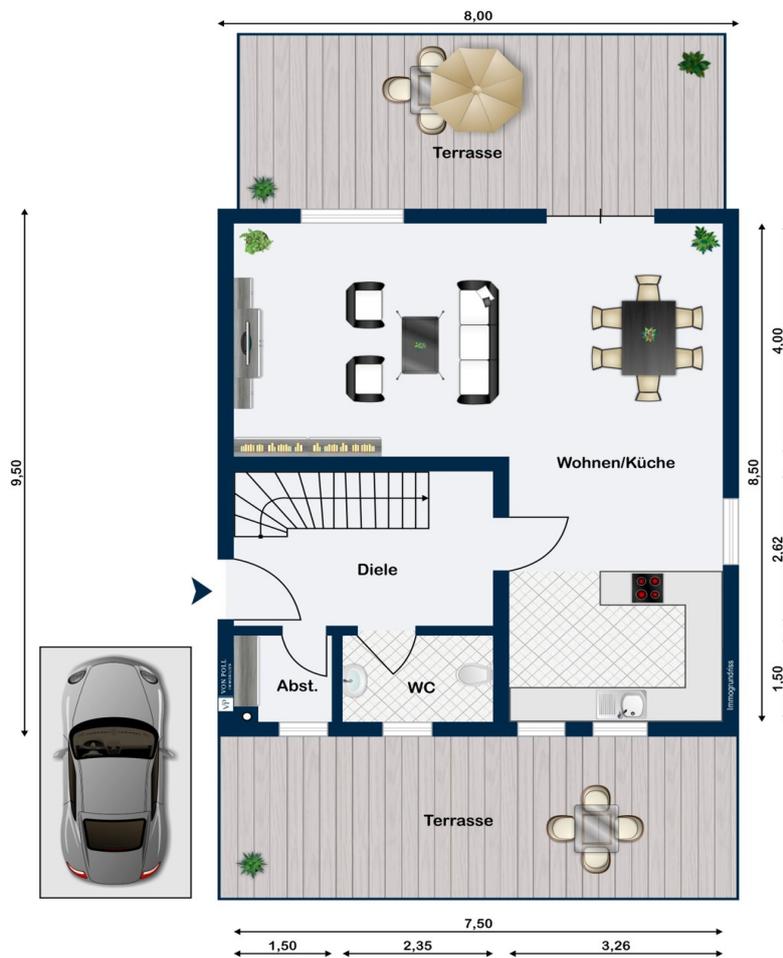
Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

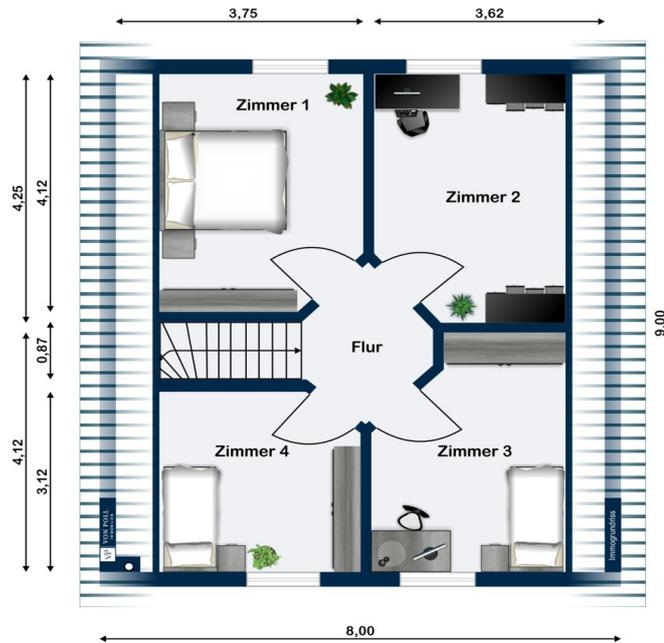
## The property



Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## A first impression

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.

Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Details of amenities

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

Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## All about the location

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.

Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Other information

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.

Property ID: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)