

Braunschweig / Stöckheim

# Charmantes Reihenendhaus in beliebter Wohnlage

*Property ID: 25035004*



**PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 345 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

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

Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## At a glance

Property ID	25035004	Purchase Price	440.000 EUR
Living Space	ca. 144 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1999		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.03.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## The property



Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## The property



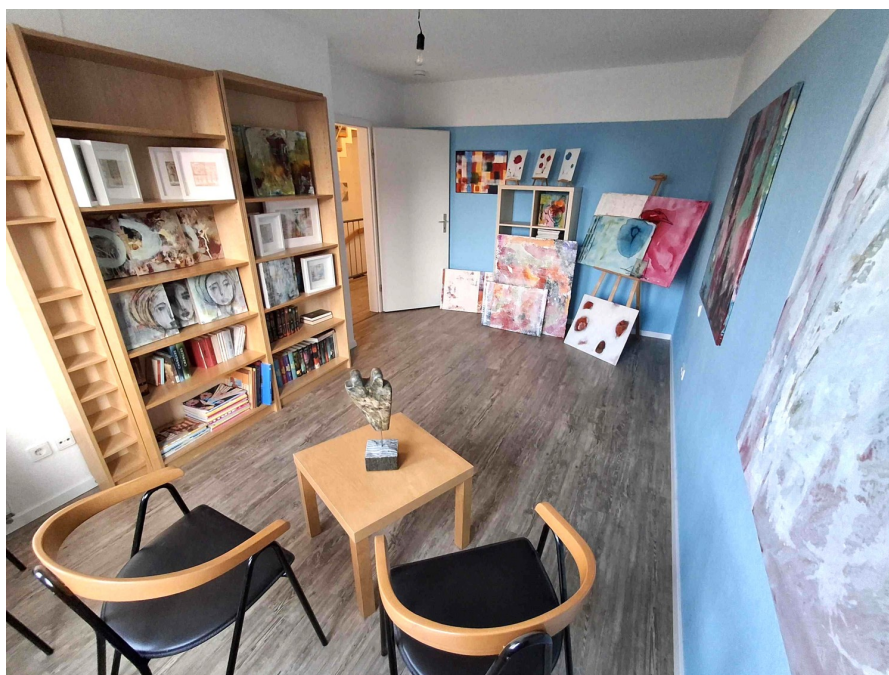
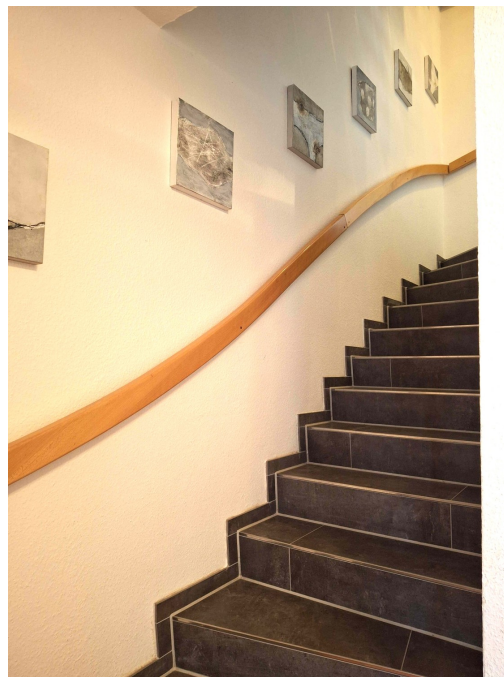
Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## The property



Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

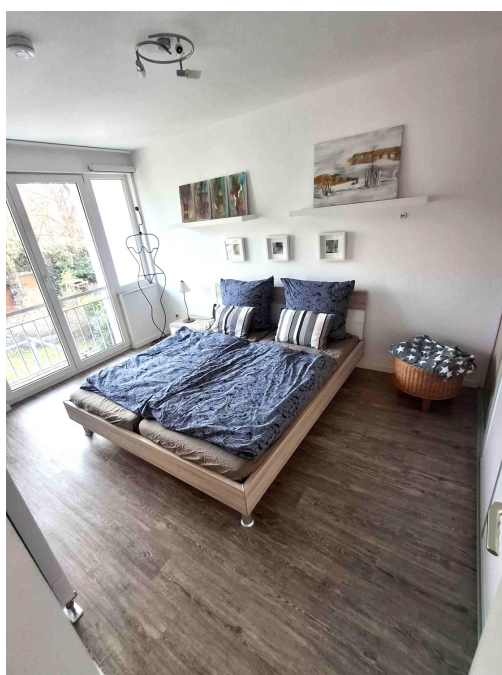
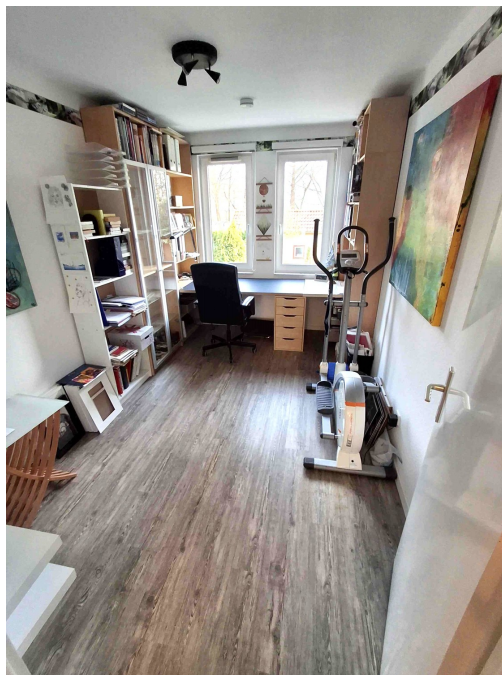
## The property





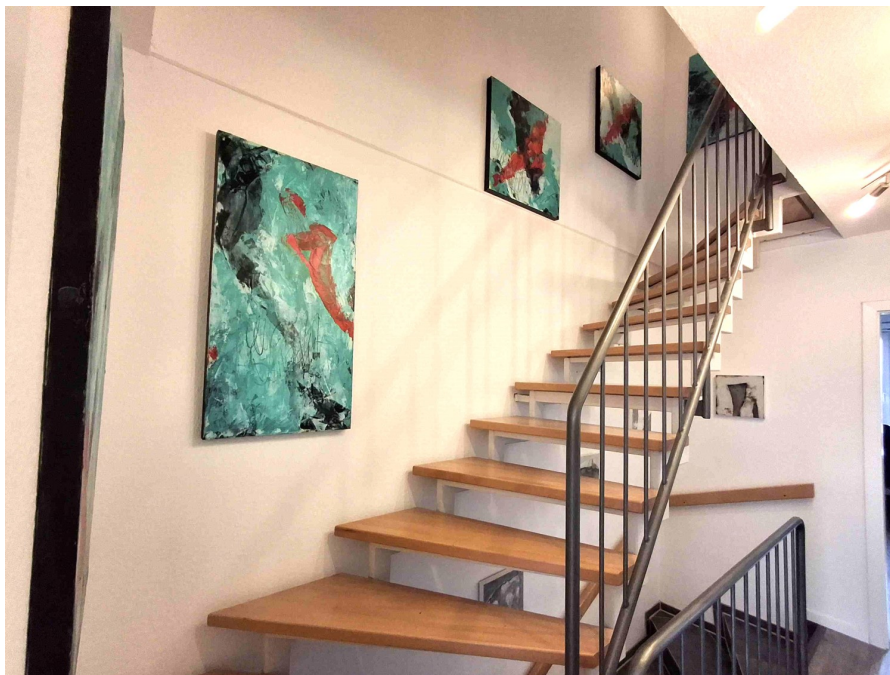
Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## The property



Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## The property



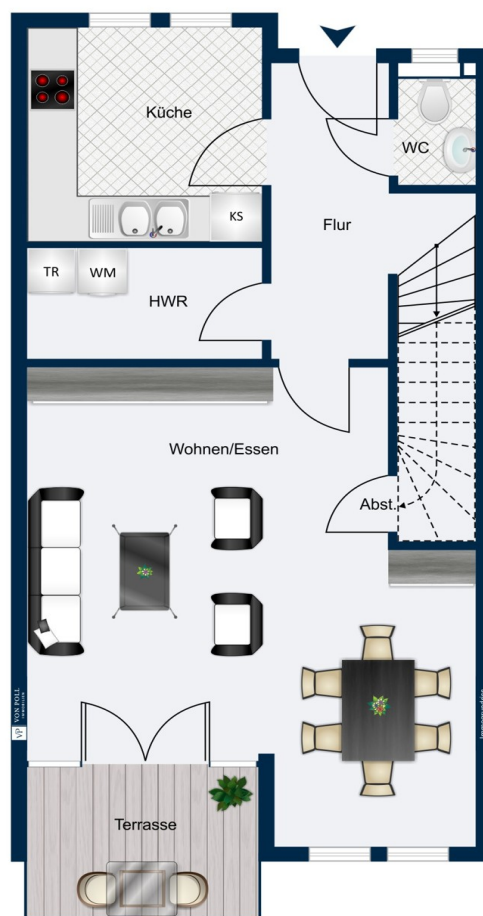
Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

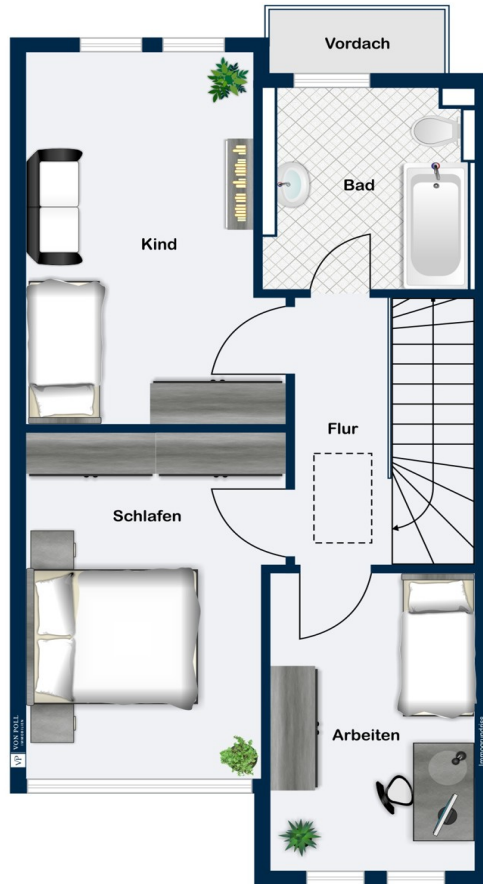
## The property

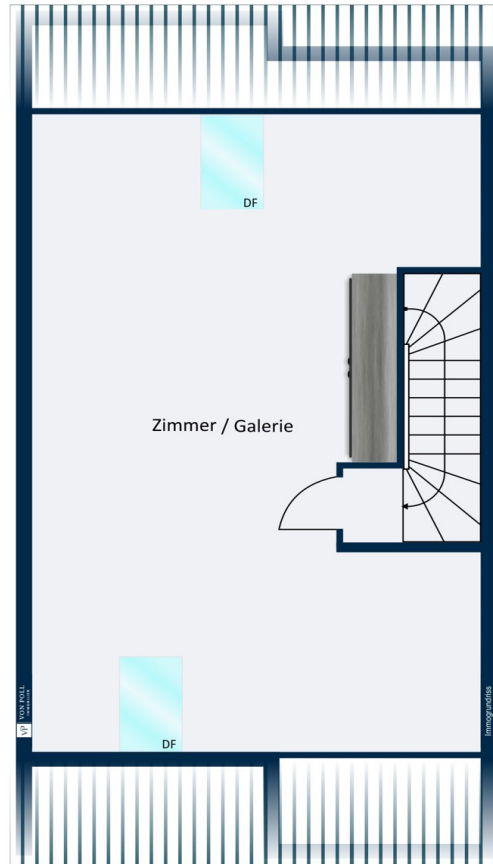


Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## 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: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## A first impression

Dieses charmante Reihenendhaus bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 144 Quadratmetern viel Platz für die Familie. Das im Jahr 1999 errichtete Haus überzeugt durch moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung. Beim Betreten des Hauses empfängt sie ein einladender Eingangsbereich. Das Erdgeschoss bietet zudem einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und direkt angrenzend befindet sich der Hauswirtschaftsraum. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC und ein Abstellraum unter der Treppe. Im Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit einer Badewanne und drei Schlafzimmer. Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss, das sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lässt. Der gepflegte Garten mit einer großen Terrasse und einem geräumigen Gartenhaus lädt zum Entspannen ein. Des Weiteren gehören ein Carport mit Abstellraum direkt am Haus und zwei weitere PKW-Stellplätze zum Gesamtpaket.

Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## All about the location

Stöckheim ist ein südlicher Stadtteil von Braunschweig und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert. Der nur einige Fußminuten entfernte Südsee sowie der an das Wohngebiet angrenzende Zoo bieten viel Naherholung direkt vor der Tür. Das Zentrum von Stöckheim bildet der vor Jahren angelegte Stöckheimermarkt mit seinen kleinen Läden und dem Wochenmarkt. Auch Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Stöckheim ist durch die Straßenbahnlinie 1 hervorragend mit der Braunschweiger Innenstadt verbunden. Ebenso verkehrt in regelmäßigen Abständen eine Buslinie. Die Anbindung an die Autobahn A39 in Richtung Wolfsburg ist perfekt. Ebenso erreichen Sie die weiteren Autobahnen in Richtung Kassel, Berlin und Hannover in wenigen Minuten.



Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

Property ID: 25035004 - 38124 Braunschweig / Stöckheim

## 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)