

Braunschweig / Watenbüttel

# Freistehendes Einfamilienhaus in Watenbüttel

*Número de propiedad: 24035043*



PRECIO DE COMPRA: 380.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118,7 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 445 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## De un vistazo

Número de propiedad	24035043	Precio de compra	380.000 EUR
Superficie habitable	ca. 118,7 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Dormitorios	3		
Baños	1		
Año de construcción	1997		

Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	79.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.10.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## La propiedad



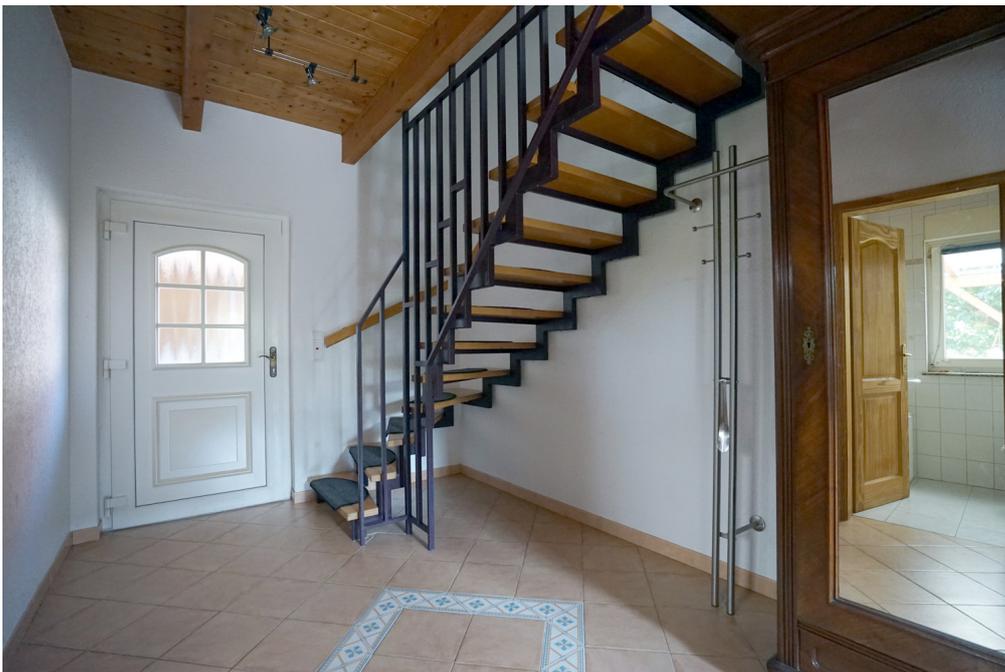
Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

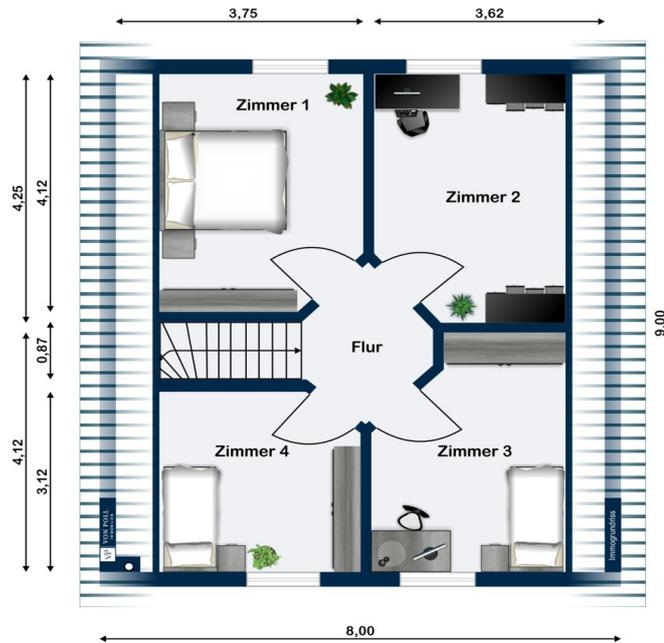
## La propiedad



Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24035043 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Brunswick  
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)