

Braunschweig / Nord

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit moderner Technik, Photovoltaik und Ausbaureserve

????????? ??????????: 25035025



???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 180,5 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 675 m²

???????? ??????????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ??? ??????

???????? ?????????	25035025
???????????	ca. 180,5 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	7
?????????	3
????? ????????????	1976
????? ????????????	3 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ??????

????? ??????	650.000 EUR
?????	??????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	????????????????????? ??????????
????????????????????? ??????	ca. 162 m ²
???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

????????????? ???????????

???? ???????????	??????? ??????????? ???? / ?????	???????????????? ??????????	BEDARF
???????????? ???????????????? ???????? ??	09.07.2035	??????? ?????? ??????????	57.62 kWh/m²a
???? ???????????	???????????	?????????? ???????????? ??????????	B
		????? ??????????? ???????? ?? ?? ?????????? ????????????	1976

???????? ?????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ???????



???????? ?????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ???????



???????? ??: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ???????



???????? ??: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ???????



???????? ??: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ???????



???????? ??: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ???????



??????? ???????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ????????



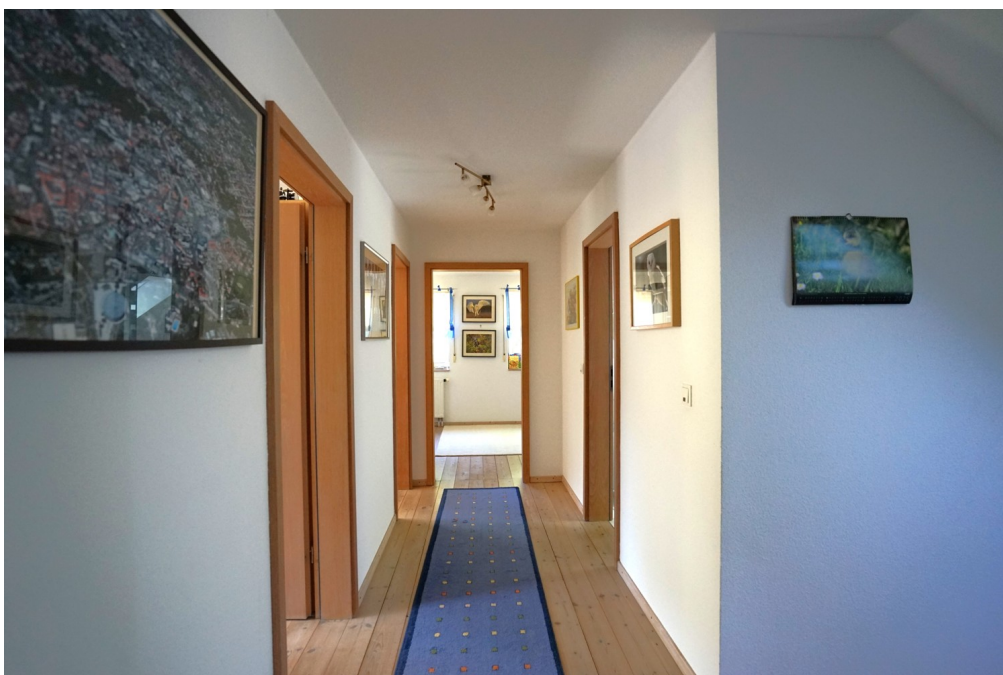
??????? ???????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ????????



??????? ???????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ????????



???????? ?????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ???????



???????? ??: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ???????



???????? ?????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ???????



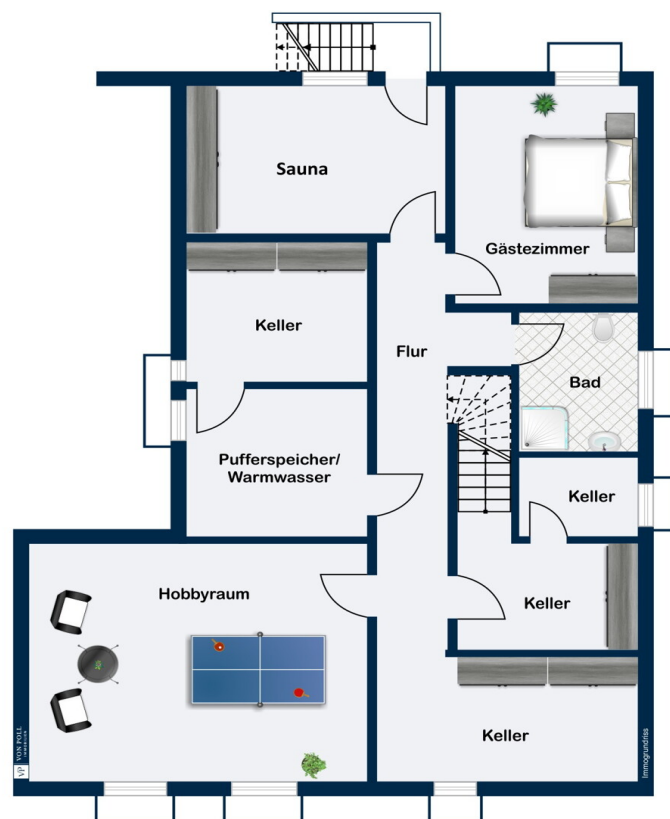
???????? ?????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

?? ???????



???????? ?????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

??? ?????? ?????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt mit ca. 181 m² Wohnfläche sowie einer Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 38 m² – ideal für Familien mit Platzbedarf, Homeoffice oder Gäste.

Die Immobilie liegt ruhig und geschützt am Ende eines Stichweges und bietet aktuell 7 Zimmer. Der offen gestaltete Wohnbereich verbindet Wohnzimmer und Essbereich und lädt zu gemütlichen Abenden oder geselligen Familienessen ein. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine helle, einladende Atmosphäre.

Hochwertige Materialien wie Ahorn-Vollholzparkett im Erdgeschoss, Marmor-Kunststein in Küche und Eingangsbereich sowie Dielenböden im Obergeschoss unterstreichen den eleganten und wohnlichen Charakter des Hauses.

Die moderne, voll ausgestattete Einbauküche bietet viel Stauraum und hochwertige Geräte, die Kochen zum Vergnügen machen. Insgesamt stehen drei vollwertige Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss zur Verfügung. Eine großzügige Sauna im Untergeschoss rundet das Wellnessangebot ab.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Die Immobilie ist technisch auf dem neuesten Stand:

- Moderne Wärmepumpe (2025) für effiziente Heizleistung
- Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung und die Warmwasserbereitung im Sommerhalbjahr

Wie aus den Bauunterlagen hervorgeht, wurde bereits beim Bau 1976 eine für die damalige Zeit außergewöhnliche Wärmedämmung realisiert. Der Ausbau des Obergeschosses erfolgte dann 20 Jahre später mit einer 30 cm starken Glasfaserdämmung. Zudem wurden seit 2007 zahlreiche Renovierungen vorgenommen.

Der eingewachsene Garten mit dekorativem Teich bietet Rückzug und Erholung – ideal für entspannte Stunden oder Grillabende mit Freunden. Eine Garage mit zusätzlichem Staubereich, zusätzliche Stellplätze vor dem Haus, Abstellräume sowie ein Gartenhaus

für Fahrräder bieten ausreichend Platz für alle Bedürfnisse.

??????? ???????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

??????????????? ??? ????????

- Ausbau Dachgeschoss 1995
- Einbauküche
- 3 Bäder
- Gäste-WC
- Parkett- und Dielenböden
- Hochwertiger Marmor-Kunststein in Küche und Eingangsbereich
- Rollläden
- Überdachte Terrasse mit elektrisch betriebener Markise
- Solaranlage (Warmwasser- und Stromerzeugung)
- Wärmepumpe Baujahr 2025
- Sauna
- Brunnen
- Gartenhaus
- Gartenteich
- Garage und 3 weitere Stellplätze
- Keller mit ca. 2,20 m Deckenhöhe
- Vollständig renoviertes Badezimmer im EG
- Gedämmte Haustür mit hohem Einbruchschutz
- Neue Terrassentür
- u.v.m.

??????? ???????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

??? ??? ??? ??????????

QUERUM - NATURNAHER & BEGEHRTER WOHNORT IM NORDOSTEN BRAUNSCHWEIGS

Querum zählt zu den fragtesten Stadtteilen Nordost-Braunschweigs – und das nicht ohne Grund: Bereits fünf Minuten zu Fuß vom eigenen Zuhause entfernt eröffnen sich weite Felder, Wiesen, der malerische Querumer Forst sowie Schunter- und Wabeauen. Hinzukommen idyllische Seen – wie der geschützte Ziegeleiteich – und eine eindrucksvolle Naturkulisse, die zu jeder Jahreszeit Erholung und Abenteuer im Freien verspricht.

Nur etwa 4–6 km trennen Querum von der lebendigen Innenstadt – ideal für Freizeit, Kultur und Genuss – während man jederzeit in die beruhigende Natur eintauchen kann. Die Infrastruktur überzeugt: Mehrere Kitas, eine Grundschule, eine integrierte Gesamtschule sowie vielfältige Freizeit- und Gastronomieangebote schaffen eine lebendige, familienfreundliche Umgebung. Ob lokale Bäckerei, Supermarkt, Ärztehaus oder charmante Speiselokale – alles ist bequem erreichbar.

VERKEHRSANBINDUNG - CITYNAH UND BESTENS VERNETZT

Querum profitiert von der perfekten Verkehrsanbindung. Mehrere Buslinien (u. a. 413, 433) verbinden den Stadtteil direkt mit der Innenstadt sowie den verschiedenen Standorten der Technischen Universität, z.B. dem Campus Forschungsflughafen. Radfahrer und Autofahrer schätzen die kurzen Wege ins Zentrum – und wer pendelt, kann bequem über die A2 zu Zielen wie Wolfsburg, Berlin, Hannover oder Kassel gelangen. Auch der regionale Flughafen ist nur wenige Minuten entfernt.

KULTURELLES AMBIENTE & ORTSCHARME

Querum vereint moderne Wohnqualität mit historischer Tiefe. Neben der sehenswerten neoromanischen „Alten Dorfkirche“ von 1864, dem Burgwall aus dem 12./13. Jh. und der mit einem Architekturpreis ausgezeichneten St.-Lukas-Kirche von 1962 sorgt das lebendige Vereins- und Kulturleben – u. a. Volksfeste mit Kinderprogramm – für ein starkes Gemeinschaftsgefühl.

FAZIT

Querum vereint das Beste aus beiden Welten: Urbanes Leben trifft auf Naturidylle, Top-Lage auf familiäre Nachbarschaft, ausgezeichnete Infrastruktur auf historische Identität. Kein Wunder, dass es zu den begehrtesten Wohnlagen Braunschweigs gehört.

??????? ?????????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 57.62 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25035025 - 38108 Braunschweig / Nord

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33, 38100 Braunschweig
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com