

Braunschweig / Weststadt

# Charmantes Reihenhaushaus in ruhiger Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur in der direkten Umgebung

Objektnummer: 25035022



KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 180 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25035022   |
| Wohnfläche   | ca. 130 m² |
| Zimmer       | 4          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1994       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 430.000 EUR                                                               |
| Haus        | Reihenmittel                                                              |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 55 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 121.41 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.07.2035 | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

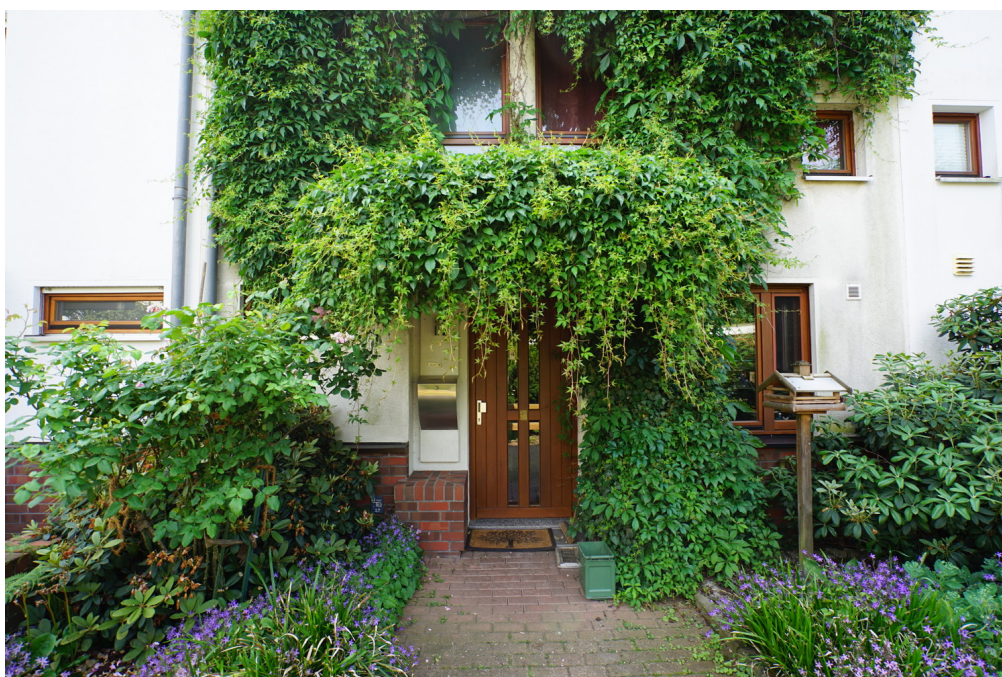
Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihemittelhaus aus dem Jahr 1994 verfügt über eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung auf rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine zentrale Lage und moderne Annehmlichkeiten legen.

Mit seinen vier Zimmern bietet das Haus genügend Platz für eine flexible Wohnraumgestaltung. Bei Bedarf kann die Raumaufteilung auch wieder in den ursprünglichen Zustand mit fünf Zimmern geändert werden. Die lichtdurchflutete und großzügige Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Einrichtungsoptionen und schafft ein angenehmes Wohnambiente.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit einer hochwertigen Einbauküche, ein Gäste-Bad mit Dusche sowie ein Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur großzügigen, glasüberdachten Terrasse, die zum Verweilen und Feiern mit Familie und Freunden einlädt.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und ein Balkon. Einen weiteren Rückzugsort bietet das ausgebaute Dachgeschoss. Es ist hervorragend gedämmt und verfügt über einen weiteren Balkon.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne, eingewachsene Garten mit direktem Zugang zum Keller. Im Keller gibt es neben Platz für Hobbys und die Waschmaschine auch ausreichend Stauraum für Gartengeräte und den Rasenmäher.

Die Immobilie wird umweltfreundlich durch Fernwärme beheizt, die aus Kraft-Wärme-Kopplung stammt. Dies ist nicht nur eine effiziente und nachhaltige Heizlösung, sondern reduziert auch die Energiekosten.

**Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt**

## Alles zum Standort

Die Weststadt ist ein junger Stadtteil im Südwesten Braunschweigs, ca. 4 Kilometer Luftlinie vom Zentrum entfernt.

Der als grüner Stadtteil mit wohnungsnahen Grünflächen planmäßig angelegte Ort ist umgeben von Parks, Kleingartenanlagen und Wäldern.

Im Norden liegt der Westpark, welcher als Naturschutzgebiet zu Naherholung der Bürger dient.

Die Infrastruktur ist sehr gut. Neben Geschäften für den täglichen Bedarf, Ärzten, Restaurants und Vereinen befinden sich auch Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Gesamtschule in der direkten Umgebung.

Die Straßenbahnlinien 5, 3 sowie die Buslinien 443, 445 und 455 verbinden die Weststadt hervorragend mit dem Braunschweiger Hauptbahnhof, der Innenstadt sowie den Nachbarstadtteilen.

Die Autobahnanbindung an die A391 ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25035022 - 38120 Braunschweig / Weststadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)