

Braunschweig / Gliesmarode

# Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Lage

*Número de propiedad: 25035018*



PRECIO DE COMPRA: 970.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 254 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 588 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

- 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: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## De un vistazo

Número de propiedad	25035018
Superficie habitable	ca. 254 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Baños	2
Año de construcción	2006
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	970.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	71.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.06.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2007

Número de propiedad: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La propiedad



Número de propiedad: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La propiedad



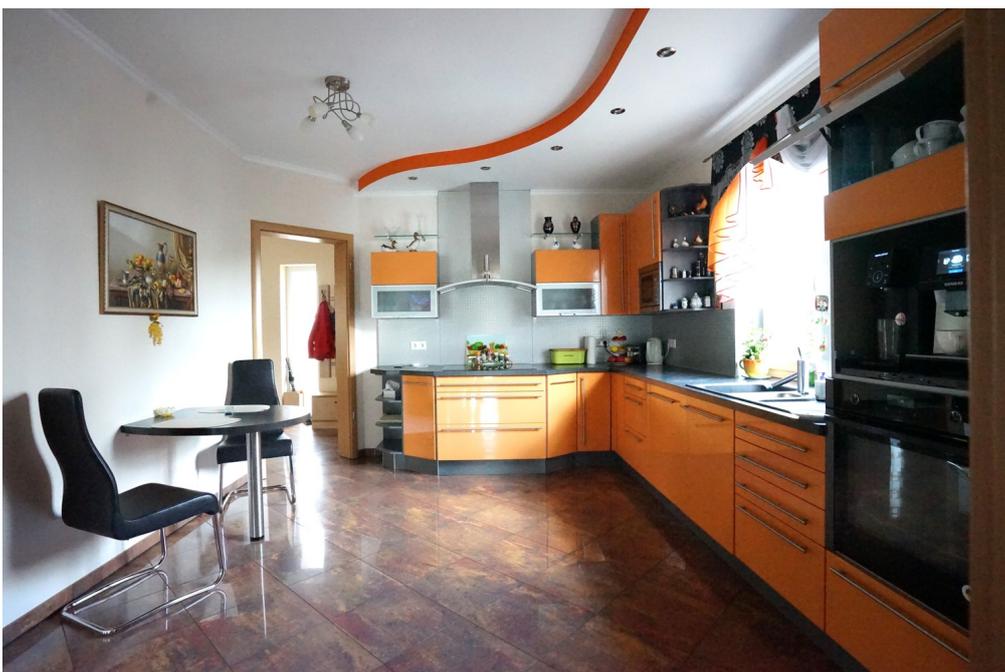
Número de propiedad: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La propiedad



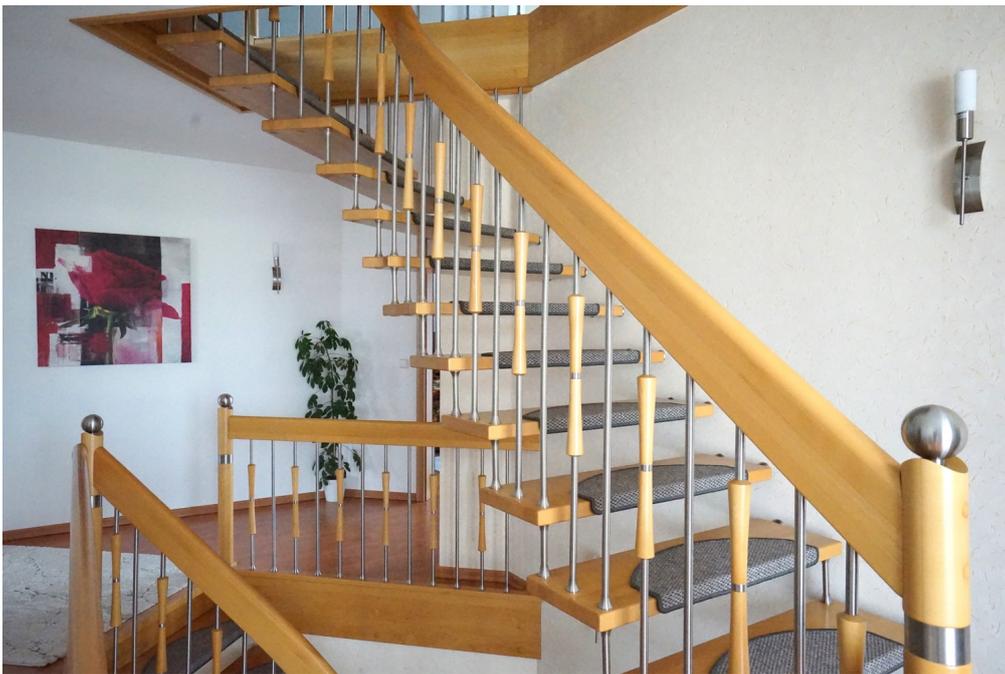
Número de propiedad: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La propiedad



Número de propiedad: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La propiedad



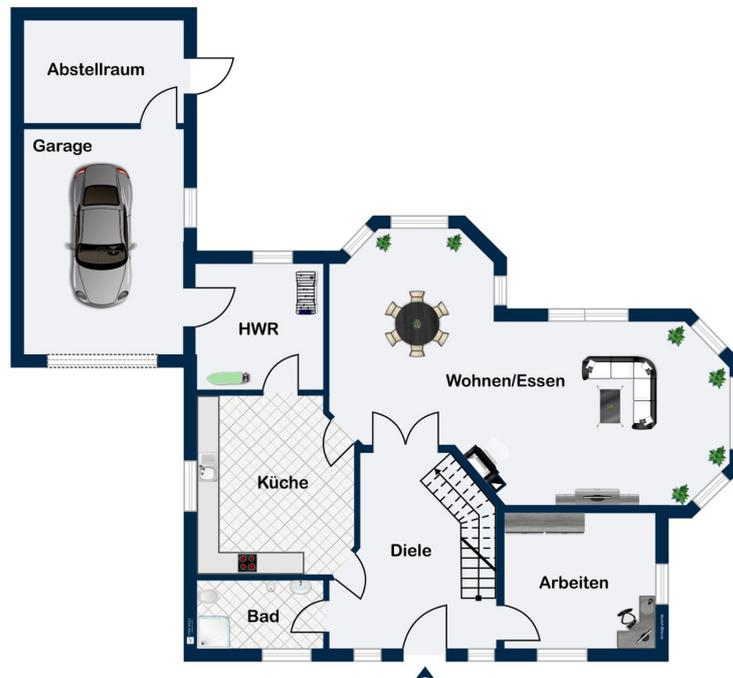
Número de propiedad: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

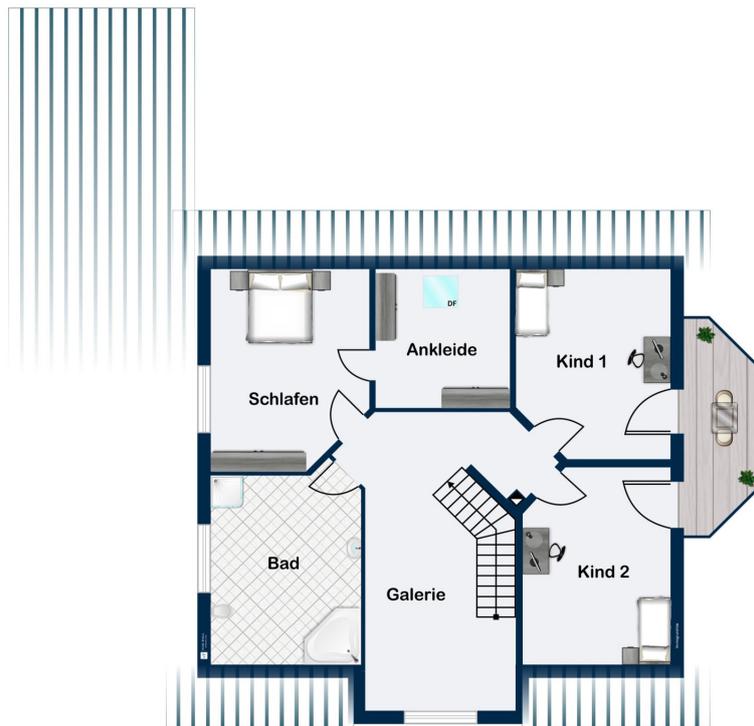
## La propiedad



Número de propiedad: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## 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: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein besonderes Einfamilienhaus, das 2007 auf einem ca. 588 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 254 m<sup>2</sup> und einer hochwertigen Ausstattung bietet diese Immobilie viel Raum und Komfort für die ganze Familie.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der Sie weiter in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Dieser besticht durch seine freundliche Atmosphäre und die großzügige Raumaufteilung, die zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein Kamin für eine angenehme Wohnatmosphäre auch an kalten Wintertagen.

Die Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Hobbyköche. Hochwertige Materialien und Geräte sind Teil der gehobenen Ausstattung, die das Kochen zu einem Vergnügen machen. Ein praktischer Vorratsraum, der direkt an die Küche angrenzt, bietet zusätzliche Staumöglichkeiten und eine direkte Verbindung in die Garage.

Insgesamt verfügt das Haus über sechs Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Die Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Das Hauptschlafzimmer verfügt zudem über eine Ankleide, die bei Bedarf auch mit einfachen Mitteln zu einem Zimmer umgebaut werden kann.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebaute Spitzboden. Momentan befindet sich hier ein großer Raum, der über die einladende Massivholztreppe, die vom Erdgeschoss bis hierherführt, zu erreichen ist.

Der Außenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein und bietet genug Platz für individuelle Gartenideen. Eine mit Glas überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und eignet sich ideal für gesellige Abende oder ein gemütliches Frühstück am Morgen.

Eine geräumige Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus und in einen angrenzenden Abstellraum rundet dieses interessante Angebot ab.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als optimale Wohnlösung für alle, die

Wert auf gehobenen Wohnkomfort und eine durchdachte und großzügige Raumgestaltung legen.

Número de propiedad: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Detalles de los servicios

- Garage mit Abstellraum
- überdachte Terrasse
- Balkon
- Einbauküche
- Kamin
- elektrische Rollläden
- ausgebauter Spitzboden
- zwei Bäder
- u.v.m.

**Número de propiedad: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## Todo sobre la ubicación

Gliesmarode ist ein Stadtteil im Osten von Braunschweig und gehört aufgrund seiner stadtnahen Lage zu den gefragten Wohnlagen.

Durch das nahegelegene Naturschutzgebiet "Riddagshäuser Teiche" bietet Gliesmarode einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Eine sehr gute Infrastruktur ist durch diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, einen großen Supermarkt, eine Bäckerei, die fußläufig zu erreichen ist, verschiedene Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten gegeben.

Die Braunschweiger Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder auch mit der Straßenbahn in ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Gliesmarode verfügt weiterhin über eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel.

Número de propiedad: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
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.

Número de propiedad: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Kathrin Strootmann

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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