Braunschweig / Stöckheim

# Stöckheim - Modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

***CODICE OGGETTO: 25035015***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 650.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 151 $m^2$ • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 521 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25035015 |
| Superficie netta | ca. 151 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1960 |
| Garage/Posto auto | 4 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 650.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Ammodernato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 91 m² |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.04.2030 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 170.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | F |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960 |

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

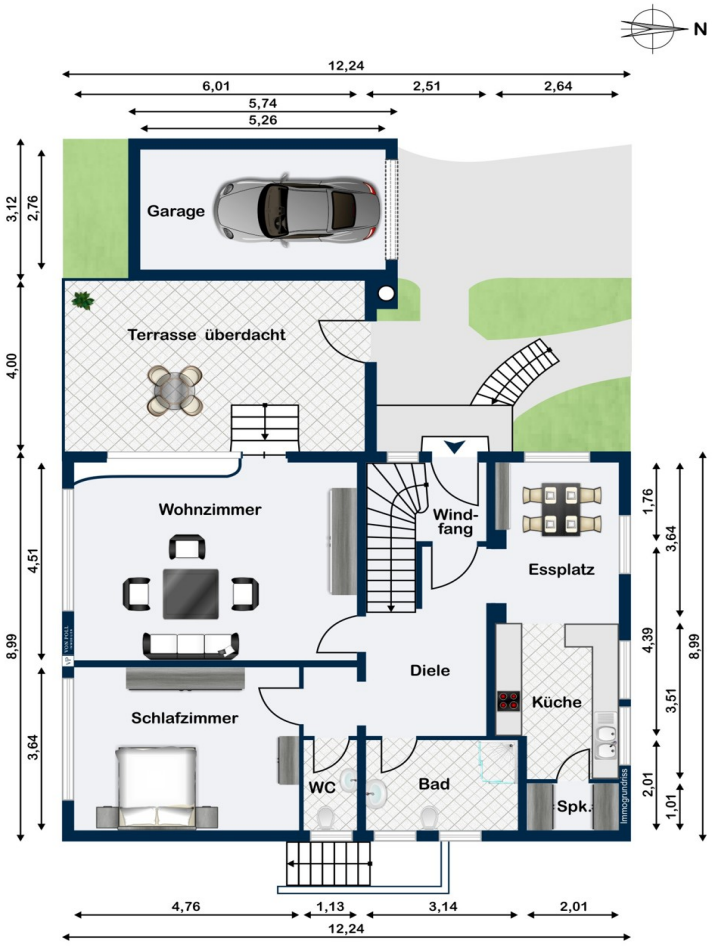
# La proprietà

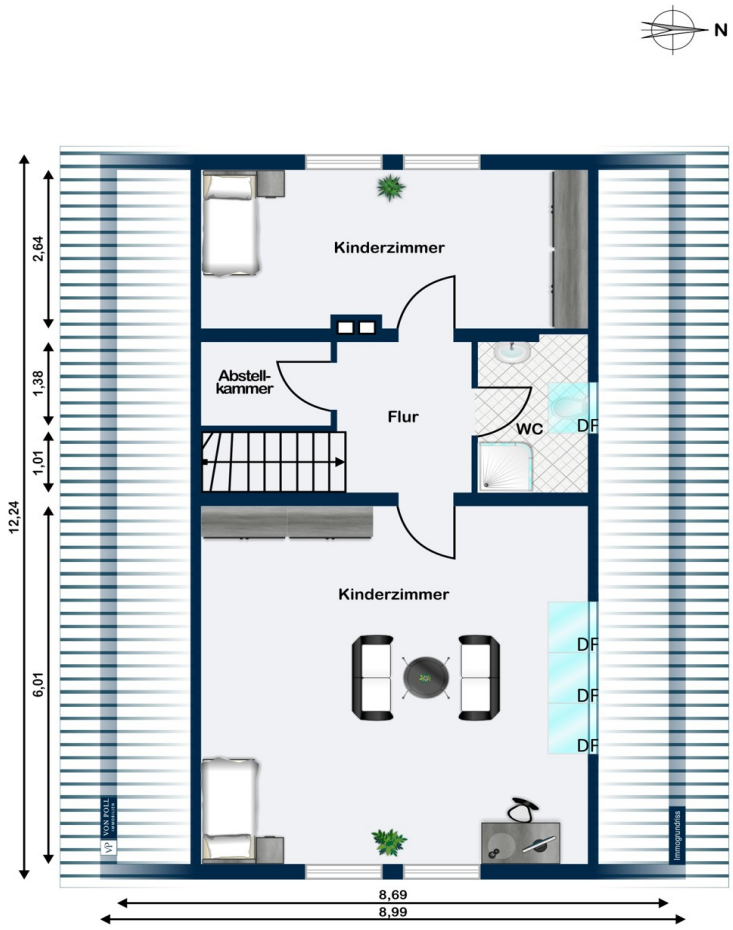
**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

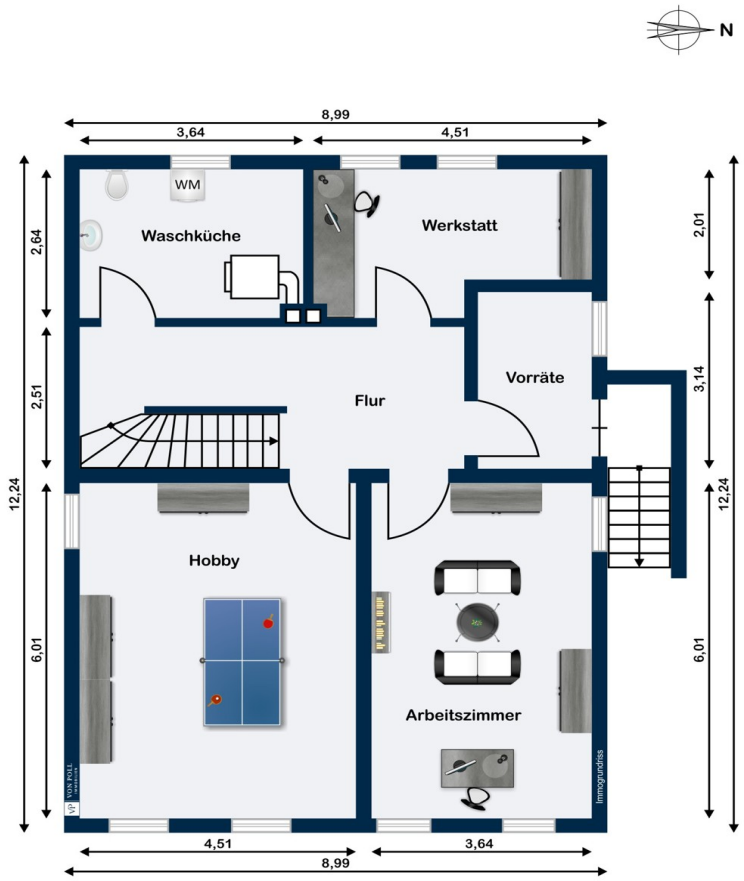
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# Planimetrie




N
Kinderzimmer
Abstell-
kammer
Flur
WC
DF
Kinderzimmer
DF
DF
DF
2,64
1,38
1,01
6,01
12,24
8,69
8,99




Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960, das in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 521 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 151 m². Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer. Im Obergeschoss lässt sich ein großzügiges Zimmer, flexibel in zwei separate Zimmer unterteilen. Zwei moderne Badezimmer sowie zwei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Praktikabilität. Besonders hervorzuheben ist die neuwertige Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2023, die zusammen mit einem zusätzlichen Speicher zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt und langfristig Energiekosten senkt. Die Dacheindeckung wurde 2012 erneuert, und die Fassade erhielt 2021 eine umfassende Sanierung, was den modernen Charakter der Immobilie unterstreicht. Eine überdachte Terrasse lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Der sehr gepflegte und eingewachsene Garten in Südausrichtung, bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Rückzugsmöglichkeiten im Grünen – ein idealer Ort für Familien und Gartenliebhaber. Der beheizte Vollkeller des Hauses lässt durch viel Lichteinfall eine wohnliche Nutzung zu und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Zudem stehen eine eigene Garage sowie vier weitere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# Dettagli dei servizi

- PV-Anlage von 2023 inkl. Speicher von 2024
- Eine Garage sowie vier Stellplätze auf dem Grundstück
- Beheizter Vollkeller mit viel Lichteinfall
- Bewegungsmelder im Außenbereich
- Außenrollläden, teilweise elektrisch
- Zwei Badezimmer und zwei separate WCs
- Elektrische Markise
- Einbauküche vom Hersteller Nolte von 2010
- Parkett
- u.v.m.

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Stöckheim liegt im beliebten Süden von Braunschweig und zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus gewachsener Einfamilienhausbebauung, modernen Wohnanlagen und großzügigen Grünflächen. Besonders Familien und Berufstätige schätzen die ruhige, naturnahe Atmosphäre bei gleichzeitig guter Anbindung an das Braunschweiger Stadtzentrum. Die Innenstadt ist in ca. 10–15 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der Straßenbahnlinie 1 erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahnen A39 und A36 ist schnell gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich direkt im Stadtteil oder in unmittelbarer Umgebung. Erholungssuchende finden in den nahegelegenen Okerauen, dem Südsee oder dem Naturschutzgebiet Rüninger Holz vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen. Die gute Infrastruktur, die ruhige Wohnlage und das familienfreundliche Umfeld machen Stöckheim zu einer besonders attraktiven Adresse im Süden Braunschweigs.

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2030. Endenergiebedarf beträgt 170.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**CODICE OGGETTO: 25035015 - 38124 Braunschweig / Stöckheim**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33  Brunswick
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com