

Braunschweig / Kanzlerfeld

# Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger und guter Lage

Property ID: 23035024



**PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 823 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## At a glance

Property ID	23035024
Living Space	ca. 212 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	590.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 110 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	B
Energy Source	GAS	Final energy consumption	62.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.08.2033		
Power Source	Gas		

Property ID: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

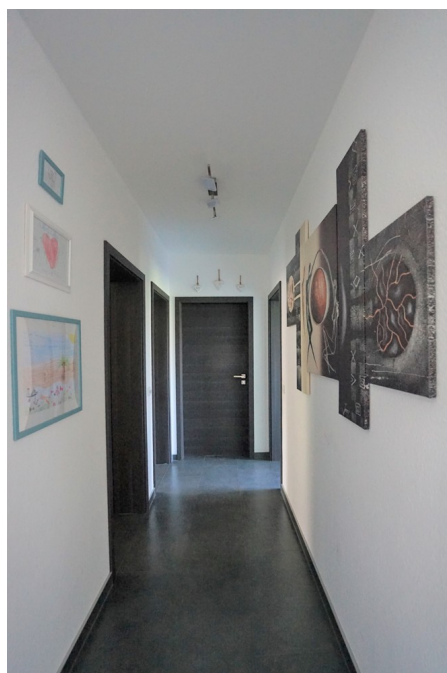
## The property





Property ID: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## The property



Property ID: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## The property



Property ID: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## A first impression

In ruhiger und gehobener Wohnlage im Braunschweiger Kanzlerfeld präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem ca. 823 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Auf insgesamt ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Kaminofen mit Feinstaubfilter, derzeit 4 Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Bad mit bodengleicher Dusche und ein Gäste-WC. Zwei weitere Bäder und ein großer Raum im Dachgeschoss können noch ausgebaut werden. Alle Leitungen sind bereits verlegt. Somit ist das Haus auch für eine große Familie geeignet. Saniert und erneuert wurden bereits das Dach inkl. Dämmung, die Fenster inkl. Rollläden, die Wasserleitungen, die Heizkörper, die Böden und Wände sowie das Bad und das Gäste-WC im Erdgeschoss. Die Elektroinstallation wurde erweitert und in fast allen Räumen wurden Internet- und TV-Anschlüsse verlegt. Im Keller gibt es neben der Gaszentralheizung aus dem Jahr 2011 viel Stauraum, einen Waschkeller und Platz für Hobbys. Eine Garage mit einer 11kW Wallbox direkt am Haus rundet das besondere Angebot ab. Der eingewachsene Garten bietet viel Platz zum Entspannen und Feiern mit Freunden. Hier befindet sich auch ein überdachter Pool, der allerdings noch renovierungsbedürftig ist. Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass am Haus noch einige Renovierungsarbeiten durchgeführt werden müssen. Dazu gehört auch ein Anbau, der entweder renoviert oder durch eine Terrasse ersetzt werden kann.



Property ID: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## All about the location

Das Kanzlerfeld ist ein gehobener Stadtteil im Nordwesten Braunschweigs und gehört zu den bevorzugten Wohnlagen Braunschweigs. Viel Grün und zahlreiche Einfamilienhäuser prägen den Stadtteil. Der Stadtteil gehört zum Stadtbezirk Lehdorf-Watenbüttel und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut an die Innenstadt angebunden. Auch die Autobahnen in Richtung Hannover, Wolfsburg, Berlin und Kassel sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Ärzten und diversen Geschäften für den täglichen Bedarf ist ebenfalls vorhanden. Stadtnah und doch im Grünen - hier lässt es sich gut wohnen und leben.

Property ID: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 62.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

Property ID: 23035024 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)