Braunschweig / Riddagshausen

Stilvolle Landhausvilla in Bestlage

Objektnummer: 24035026

KAUFPREIS: 2.500.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 312 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.853 m²

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24035026
Wohnfläche	ca. 312 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1953

Kaufpreis	2.500.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	79.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.10.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Landhausvilla wurde 1953 erbaut und von 2011 bis 2013 komplett entkernt und saniert. Die außergewöhnliche Immobilie befindet sich in Riddagshausen, einer der begehrtesten Wohnlagen Braunschweigs und nur einen Steinwurf vom Lünischteich entfernt. Zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails wie bodentiefe Holzsprossenfenster im Erdgeschoss, massive Holzdielenböden, mit Marmor ausgestattete Bäder und vieles mehr garantieren ein besonderes Ambiente und höchste Wohnansprüche. Durch das einladende Entree gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der unter anderem eine offene Küche umfasst. Die Wohnfläche erstreckt sich über drei Etagen mit insgesamt rund 312 Quadratmetern und bietet mit insgesamt sechs Zimmern sowie einem offenen Musikzimmer ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein Highlight ist der Elternbereich im Dachgeschoss, welcher im Jahr 2019 ausgebaut wurde. Das offene Raumkonzept bietet einen Schlafbereich mit direktem Blick in die Natur. Eine freistehende Badewanne, ein Ankleidebereich, eine Sauna, eine Dusche und ein separates WC, erfüllen alle Ansprüche an komfortables Wohnen. Besonders hervorzuheben ist der beheizbare Außenpool sowie die zwei großen Terrasse, die nach Süden und Norden ausgerichtet sind. Der eingewachsene Garten wurde ebenfalls neu angelegt und wird liebevoll gepflegt. Mehrere Außenstellplätze befinden sich direkt auf dem Grundstück ca. 1853 m². Der geräumige Vollkeller bietet viele Nutzungsmöglichkeiten, ob für Hobby, Hauswirtschaft, Weinkeller oder als Abstellraum.

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Ausstattung und Details

- Vollkeller
- massive Holzdielenböden
- diverse hochwertige Einbauschränke
- LED-Einbauleuchten
- Netzwerkanschlüsse in allen Räumen
- Videoüberwachung
- Dachflächenfenster mit elektrischen Außenrollläden
- Fußbodenheizung
- elektronische Schließanlage
- Innentüren der Premium-Marke Bartels
- Beheizbarer Außenpool über eine Wärmepumpe
- Sauna
- Landhausküche mit Gasherd von Lacanche
- vorbereiteter Kaminanschluss
- Drainage
- Indoor Shutter
- u.v.m.

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Alles zum Standort

Der Stadtteil Riddagshausen grenzt unmittelbar an den östlichen Stadtrand von Braunschweig. Riddagshausen gehört zu den begehrten Wohngegenden von Braunschweig und das nicht nur aufgrund seiner stadtnahen Lage. Zwischen dem Prinz-Albrecht-Park und den Riddagshäuser Teichen gelegen, bietet der Stadtteil einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Eine ausreichende Infrastruktur mit Ärzten, Restaurants, Kindergarten und Bäcker ist vorhanden. Die gute Anbindung an die Autobahnen A39 (Wolfsburg-Salzgitter) und A2 (Hannover-Berlin) sowie an die Innenstadt machen diesen Standort besonders attraktiv. Mit dem Auto erreicht man die Autobahnen in ca. 5-10 Minuten. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder dem Stadtbus ebenfalls in ca. 5-10 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 79.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24035026 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com