

# Exposé

## Einfamilienhaus in Braunschweig

**\*\*\* neuwertiges EFH mit PV-Anlage in bester Lage,  
Kapitalanlage möglich \*\*\***



Objekt-Nr. **OM-251322**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **870.000 €**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Schwarte  
Mobil: 0175 2010346

Scharenbusch 14  
38104 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	470,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das moderne Wohnhaus in sehr ruhiger Lage umfasst ca. 180qm auf zwei Etagen mit hervorragender Aufteilung.

Zudem gibt es eine separate Werkstatt/Lagerraum mit ca. 20qm und ein Carport mit Abstellraum.

Das ca. 470qm große Grundstück mit Südausrichtung grenzt an unbebauten Grünflächen ohne Nachbargebäude im Gartenbereich an.

Im EG befinden sich die voll ausgestattete Küche plus HWR sowie Gäste WC, Flur und ein sehr großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich.

Im OG befinden sich das Bad, Abstellraum und Technikraum sowie vier große Zimmer. Alternativ ließen sich fünf Zimmer realisieren (siehe Grundrisse).

2019 wurde eine Photovoltaik-Anlage mit Batterie installiert. Dadurch kann  $\frac{3}{4}$  des kompletten Jahres-Elektrizitätsbedarfs mit Sonnenstrom gedeckt werden (von März bis Oktober keinerlei Stromkosten). Der Autarkiegrad kann aufgrund der Überproduktion von Sonnenenergie durch eine Wärmepumpe oder mittels Warmwasserspeicher noch weiter erhöht werden.

Mit der neuen Wallbox kann der Sonnenstrom direkt ‚getankt‘ werden.

Das Haus verfügt über ein integriertes Be- und Entlüftungssystem mit Raumluftfilter, eine Alarmanlage und abschließbare Griffoliven an allen Fenstern.

## Ausstattung

- Nolte Küche mit Premium-Geräten wie Berbel Skyline Round Dunstabzug
- neue 9,6kW PV-Anlage mit 7,7kW Batterie
- neue 11kW E-Auto Wallbox mit W-LAN
- LED Beleuchtung im ganzen Haus
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fliesen im EG und Holzböden im OG (Eichen- und Buchenparkett)
- Türenhöhe durchgehend 2,10m
- Zentrale Lüftungsanlage mit Staub-/Pollenfilter und Wärmerückgewinnung
- effiziente Gas-Zentralheizung
- Alarmanlage
- Carport
- Grundstück komplett mit Doppelstabmattenzaun eingefasst

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Kaufpreis ist Verhandlungsbasis, nach individueller Absprache können Möbel übernommen werden. Denkbar ist auch ein Kauf als Kapitalanlage, mehr dazu gerne im persönlichen Gespräch unter 0175/2010346.

Gerne bieten wir persönliche Besichtigungstermine an, wobei eine grundsätzliche Finanzierungsbestätigung durch die Bank des Interessenten vorausgesetzt wird.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer Neubausiedlung in Braunschweig Volkmarode (verkehrsberuhigte Straße, sehr ruhig), unweit eines kleinen Waldgebietes mit idyllischem See.

Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig zu erreichen. In unmittelbarer Nähe gibt es Restaurants, Ärztezentrum, Apotheke, Kiosk, Supermarkt und Spielplätze. Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig zu erreichen.

Innenstadt oder Autobahn sind in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	82,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



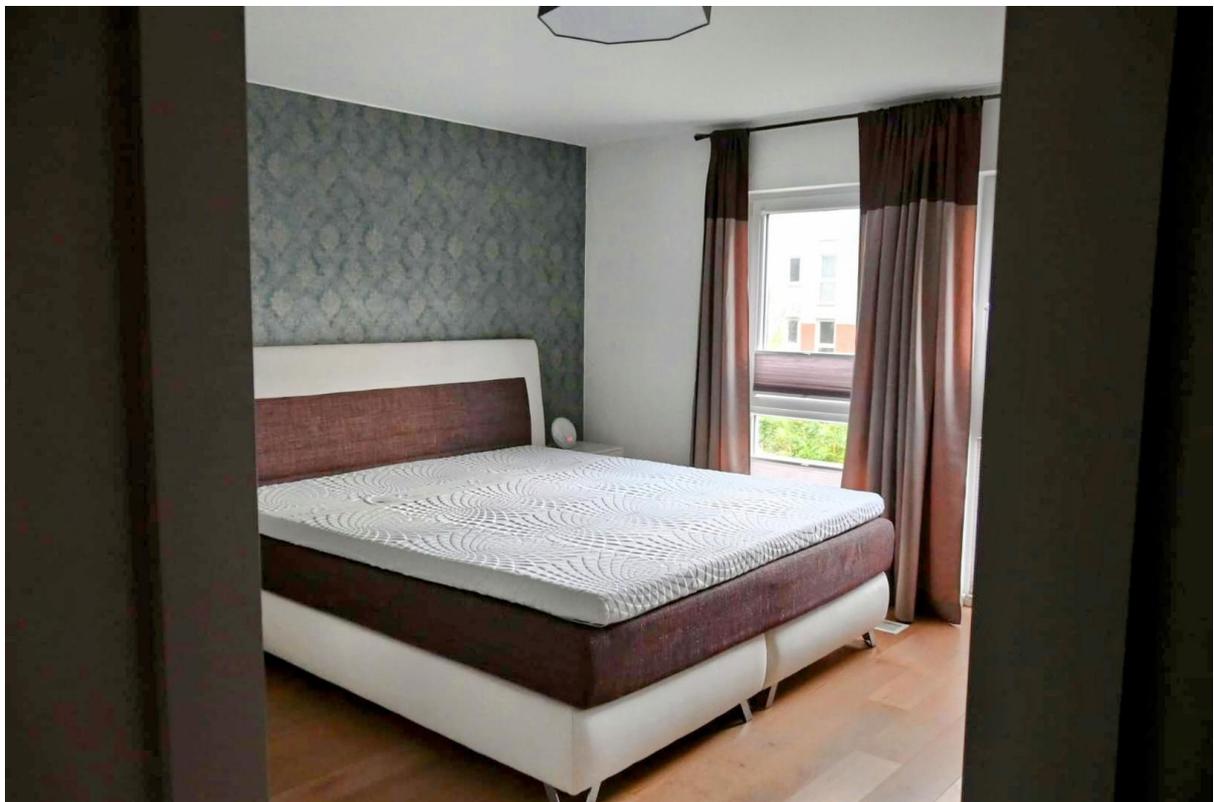
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



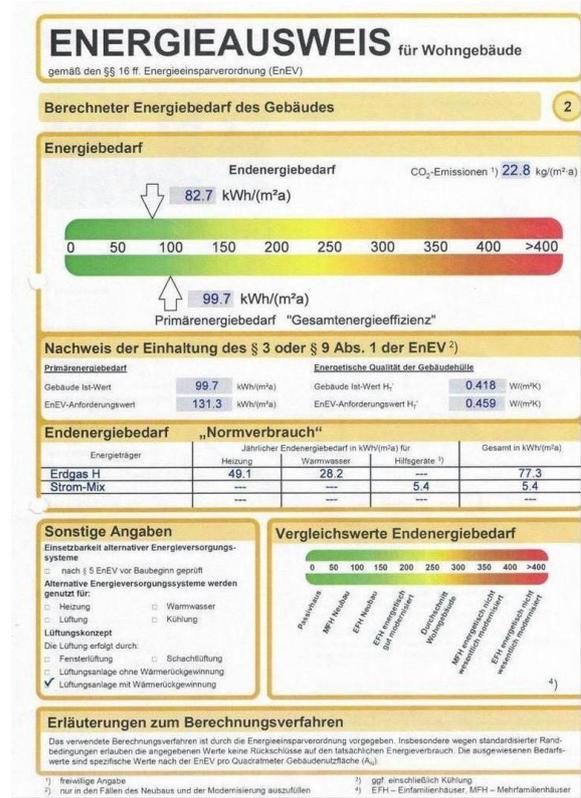
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



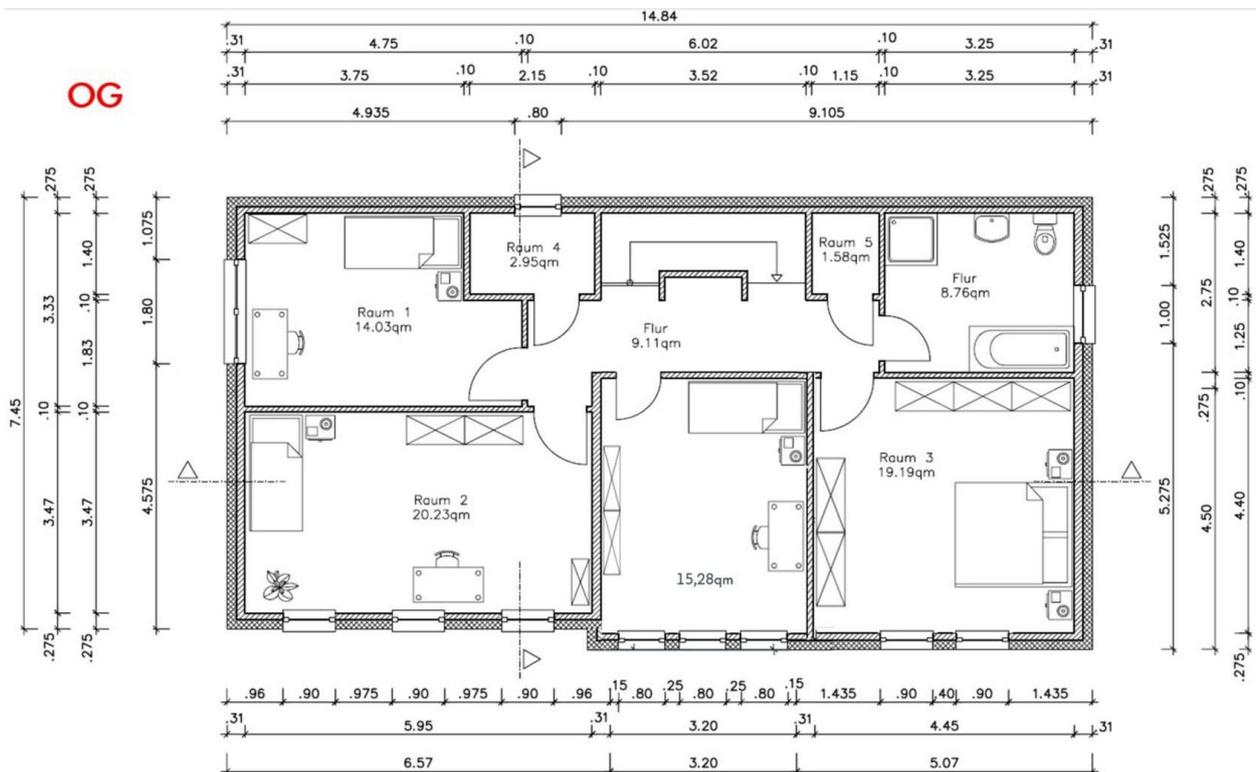
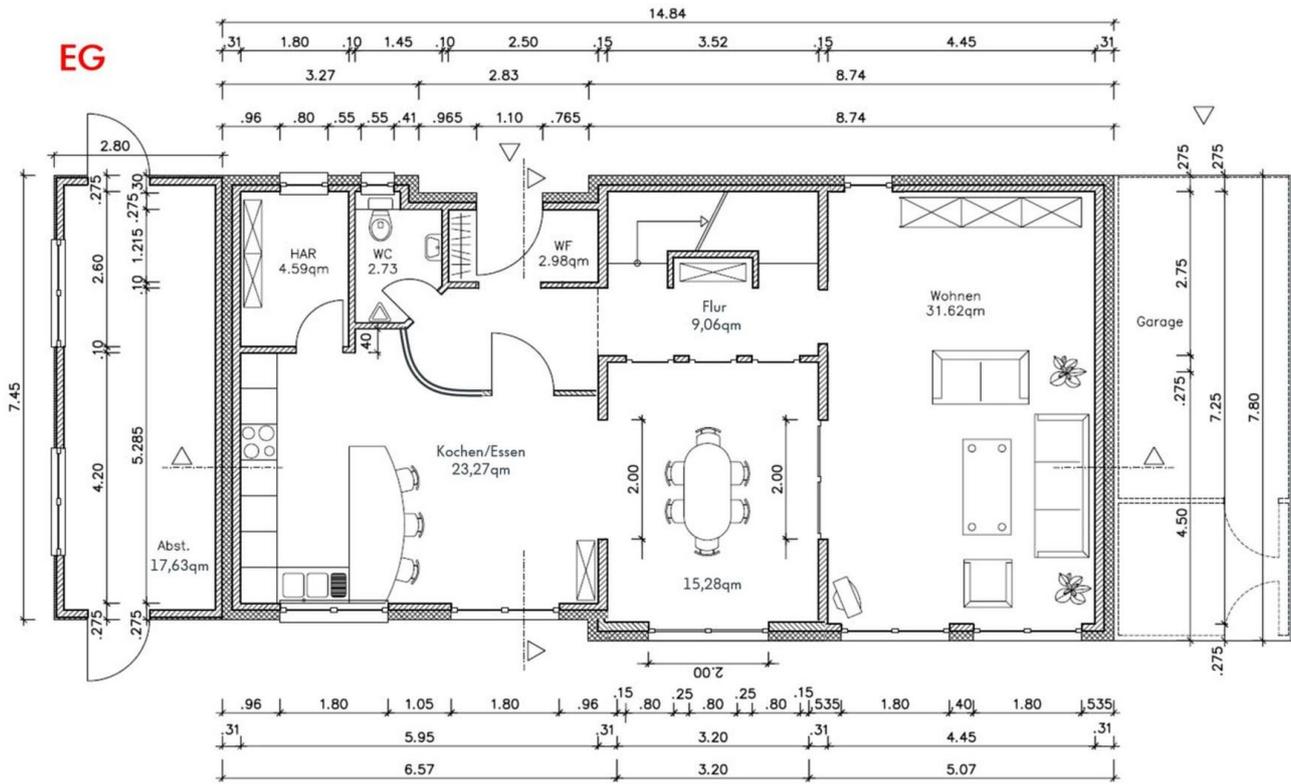
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

