

Exposé

Einfamilienhaus in Braunschweig

Riddagshausen Toplage



Objekt-Nr. OM-413014

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.259.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Heise

38104 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	971,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	343,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	456,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wenn Sie es nach außen auch etwas unscheinbar mögen, dann sind Sie hier richtig. Hinter der Fassade bietet mein Haus mit 9 Zimmern und über 400 qm Wohn- und Nutzfläche wirklich viel Platz. Die Zimmer können in der Größen angepasst und auf ca. acht bis 13 Zimmer problemlos geändert werden.

Das Souterrain kann mit separatem Eingang, eigenem WC, als sehr großzügiges Homeoffice oder auch mit Mitarbeitern genutzt werden. Bei ca. einem Meter aus dem Boden herausragenden Fenstern und Südausrichtung ist es da auch sehr hell und gemütlich. Es eignet sich daher auch als Kinderzimmer, Sportzimmer oder z. B. des Einbaus eines großzügigen Spa-Bereiches.

Der Anbau in Kalksandstein und das vorhandene Mauerwerk sind überwiegend mit Wärmedämm-Verbundsystem isoliert, sowie Vollklinger oder Kinkerriemchen.

Der Spitzboden ist auch nachträglich mit Perlite-Schüttung gedämmt, ausgebaut und Laminat verlegt; er ist in der Mitte mit 2,19 m Höhe bequem begehbar, als Arbeitszimmer nutzbar, mit Schreibtischen unter den Dachflächenfenstern oder auch als sehr großzügiger Sauna-Bereich nutzbar.

Die Dachpfannen sind in sehr gutem Zustand, die Terrasse ist neuwertig, das Garagendach auch neu abgedichtet. In die Garage passen ein Fahrzeug bis 6m Länge und drei Motorräder. Drei weitere KFZ können auf dem Grundstück vor- und neben der Garage abgestellt werden.

Würde ich weiter darin wohnen bleiben, würde ich keine großen Reparaturen die nächsten zehn Jahre erwarten. Anpassungen aufgrund derzeit geänderter Gesetzeslage im Energiebereich sind aufgrund des aktuellen Energieausweises nicht erforderlich.

Das Haus ist sofort bezugsfertig, wer es schnell mag vielleicht noch mal teilweise die Raufaser überstreichen, Möbel mitbringen, los geht es ...

Ein absolut herrlicher Garten, auf einem 971 qm großen Grundstück, unwiederbringliche Lage, bei hier extrem betrenztem Angebot, quasi mit langfristig eingebauter Wertsteigerung. Ein toller massiv umfasster Wintergartenbereich der auch im Winter einen Gartenblick, Terrassenblick und Terrassenzugang gewährt.

Top-Ausrichtung mit Ost-Süd-West-Sonne auf der Terasse sowie auf dem Balkon ... was soll man noch sagen: traumhaft.

Ausstattung

Die solide und funktionale Grundausrüstung ist in gepflegtem Zustand. Velux Dachflächenfenster. Andere Fensterelemente in Kunststoff, viele vor kurzem erneuert. EG Küche in dunkler Optik, OG Küche in heller Optik, beide gepflegt und wären noch viele Jahre nutzbar. Bäder und Gäste-WC ebenfalls mit gepflegten hellen Objekten. Die Vaillant Gas-Heizung BJ 2018 läuft einwandfrei und kann so bestimmt noch mehr als 20 Jahre betrieben werden. Die von der Fläche kleine Fotovoltaikanlage ist erweiterbar, sie ist zur Zeit nicht angeschlossen (ich hatte sie mit der alten Heizung kombiniert, bin aber wegen geringem Verbrauch auf Durchlauferhitzer parallel umgestiegen). Die Laminatböden sind noch in abnutzungsarmen Zustand und auch die gepflegten Teppichböden im OG bei Gefallen weaternutzbar. Die meisten Wände sind Raufaser in gutem Zustand; einige Anstriche neuwertig, ansonsten durch Überstreichen sofort nutzbar. Die Raumaufteilung ist durchdacht und sehr gut nutzbar, auch individuell schnell anpassbar, mit sehr heller optimaler Süd Gartenausrichtung.

Hochwertiges Bankirai auf der Terrasse und dem Balkon wurden vor kurzem gerade noch neu verlegt.

Einige Kilometer CAD-Kabel sind verlegt, bis zu 10 Leitungen (5x ISDN) zur Zeit möglich.

Lage im 5G Gebiet. Telekom DSL mit 250 Mbit/s ist gerade angeschlossen. Glasfaser ist beantragt.

Für Käufer, die keine Zeit für Eigenleistungen haben, und keine zuverlässigen Handwerker kennen, können durch langfristige Zusammenarbeit mit vielen vertrauten Handwerkern, z.B. folgende Arbeiten gern zu vorverhandelten sehr guten Preisen vermittelt werden:

a. Wer die Holzeingangstür nicht so mag: eine neue große Hauseingangstür mit sehr großem Fensterelement, hochwertig in Alu, z.B. Groke, Modellauswahl möglich, incl. Einbau: 4800,-

b. Raufaser, EG, Flur, OG komplett incl. Decken, neu in weis, in bester Brillux-Qualität, streichen: 5300,-

c. Wer andere Innentürenfarben bevorzugt: alle Innentüren EG/OG hochwertig, z.B. Prüm, liefern und erneuern, EG und OG Flur und Wohnräume neues Laminat oder hochwertiger Vorwerk-Teppich liefern und neu verlegen, incl. Raufaser Brillux Anstrich, gesamt: 19.600,-

d. Spezial Ausbaupaket mit handverlegtem Parket, Grundriss-Änderungen, sowie Einzelleistungen oder Spezialwünschen. Auf Anfrage auch zu ähnlichen Vorzugspreisen möglich.

Wenn Sie sich zurücklehnen wollen und nicht jeden Tag um 7 Uhr selbst nach "den Malerarbeiten schauen wollen" kann Ihr Kauf mit diesen Handwerkern zum Sorglos-Paket werden!

Kosten 2026 pro Jahr: Grundsteuer B 691,05 €

Abfall 60 Liter, Leerung alle 14 Tage: 100,56 €

Wohngebäudeversicherung 533,65 €.

Schornsteinfeger 2025: 71,57 € für die Jahres- bzw. 2-Jahres Messung der Gasheizung.

Die kombinierten Gas-, Wasser-, Stromabrechnungen, bisher immer bei BS-Energy, können für die letzten Jahre gern eingesehen werden.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Freundlicher Weise bitte ich nur um ernstgemeinte Anfragen per E-Mail. Bitte erlauben Sie eine Reaktionszeit von ein bis drei Tagen.

Der Preis wurde in Anlehnung an öffentlich zugänglicher Bodenricht- und Gebäudewerte marktwertgutachtenähnlich ermittelt, dessen Daten gern vorgelegt, transparent nachvollzogen und auch Banken präsentiert werden können.

Alle Objektunterlagen, die auch für eine Bank erforderlich wären, werden gern per E-Mail zur ausschließlich persönlichen Nutzung zur Verfügung gestellt.

Ein Besichtigungstermin kann individuell vereinbart werden, es wird freundlich darum gebeten das Grundstück nicht allein zu betreten.

Ein Kaufvertragsentwurf liegt bereit. Zum Notartermin wird ein Kapital- oder Finanzierungsnachweis erbeten. Das Objekt ist weitgehend geräumt, so dass eine Übergabe nach Absprache auch kurzfristig möglich wäre. Als privater Verkauf, in bestehendem gebrauchten Zustand, ist wie üblich, eine Gewährleistung oder Garantie ausgeschlossen.

Von Makleranfragen / „Was ist der letzte Preis“ bitte ich höflichst abzusehen. Ich verkaufe nach langer Eigennutzung wegen beruflicher Veränderung ohne Makler, d. h. es ist keine Provision zu zahlen.

Lage

Mein Haus ist durch seine Lage in Riddagshausen bekannter Weise in einer der begehrtesten Wohnlagen Braunschweigs.

Verkäufe sind in Riddagshausen eine Rarität, Sie werden es selbst geprüft haben, die Anzahl von Verkaufsvorgängen an freistehenden Häusern die wirklich direkt in Riddagshausen, also

nicht angrenzenden Wohnlagen, stattgefunden hat, kann man in den letzten Jahren wahrscheinlich an den Fingern abzählen.

Die Umgebung ist von ganz wenigen Einfamilienhäusern in sehr gepflegter und absolut ruhiger Wohnatmosphäre geprägt. Mit dem tollen, großen Garten für Kinder und Eltern paradiesähnlich.

Gleichzeitig gibt es eine sehr gute Anbindung an die Braunschweiger Innenstadt. Bushaltestelle, Kita, Kindergarten sämtlichst in 300 Meter erreichbar. Nahversorger Göрге, Aldi Kiosk, Bäcker, Apotheke, Cafes, Restaurants und Kneipen, Prinzenpark und Rollschuhbahn, z. B. in Richtung der Kastanienallee sind in 1000 bis 2000 Meter in drei Bushaltestellen, per Fahrrad und von uns sogar gern per 15-minütigem Fußweg gut erreichbar. Zur Haltestelle Museumstraße, am Herzog Anton Ulrich-Museum zum rückwärtigen Eingang der Schloss-Arkaden zu Beginn der Innenstadt-Fußgängerzone ist es ein 2,8 km, ca. 25-minütiger Fußweg oder 6 Stationen, 8 Minuten, mit dem Bus. Der Hauptbahnhof ist mit dem Bus oder Rückwärtiger Eingang mit dem Auto in zehn Minuten erreichbar. Die A2 über die Auffahrt am Flughafen Braunschweig oder die A39 über die Auffahrt BS-Rautheim sind ebenfalls in zehn Minuten erreicht.

Riddagshausen ist sicher bekannt: weitläufige Grünflächen, Naturschutzgebiet, Zisterzienser-Kloster und Riddagshäuser Teiche (Schlittschuh laufen im Winter, Tiere beobachten) bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Wovon andere träumen, ist von meiner Haustür: nur einige wenige Meter entfernt!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	51,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Südansicht

Exposé - Galerie



Garten



Ansicht Nord Eingangsseite

Exposé - Galerie



EG Küche. Blick Zufahrtsweg



EG Wohnen

Exposé - Galerie



EG Wohnen



EG Wohnen Blick Garten

Exposé - Galerie



EG Bad



OG Wohnen mit Balkon

Exposé - Galerie



OG Kind / Sport



OG Schlafen Eltern

Exposé - Galerie



OG Kind / Arbeiten



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Bad Runddusche



OG Bad Eckwanne



Souterrain Cafe-Ecke

Exposé - Galerie



OG Balkon Blick Garten



DG Spitzboden links

Exposé - Galerie



DG Spitzboden rechts



OG Balkon

Exposé - Galerie



OG BalkonBlick ins Grüne

Exposé - Grundrisse



1_3D_Erdgeschoss



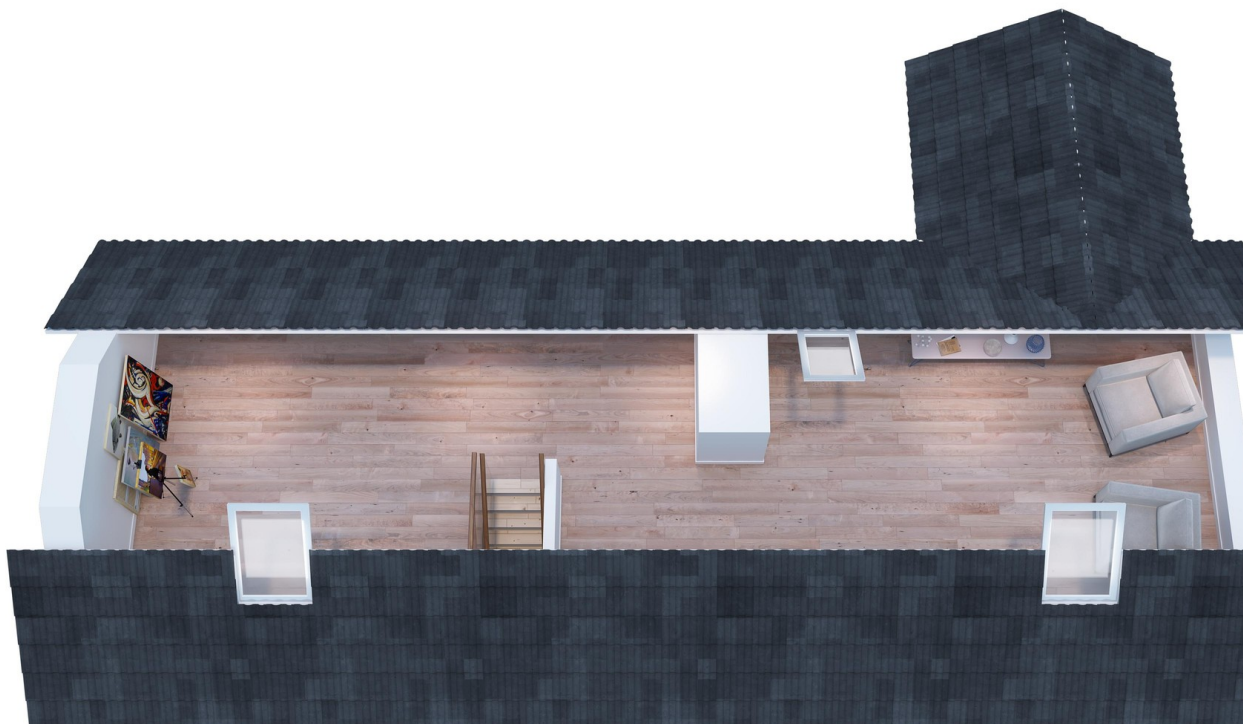
2_3D_1.Obergeschoss



Exposé - Grundrisse



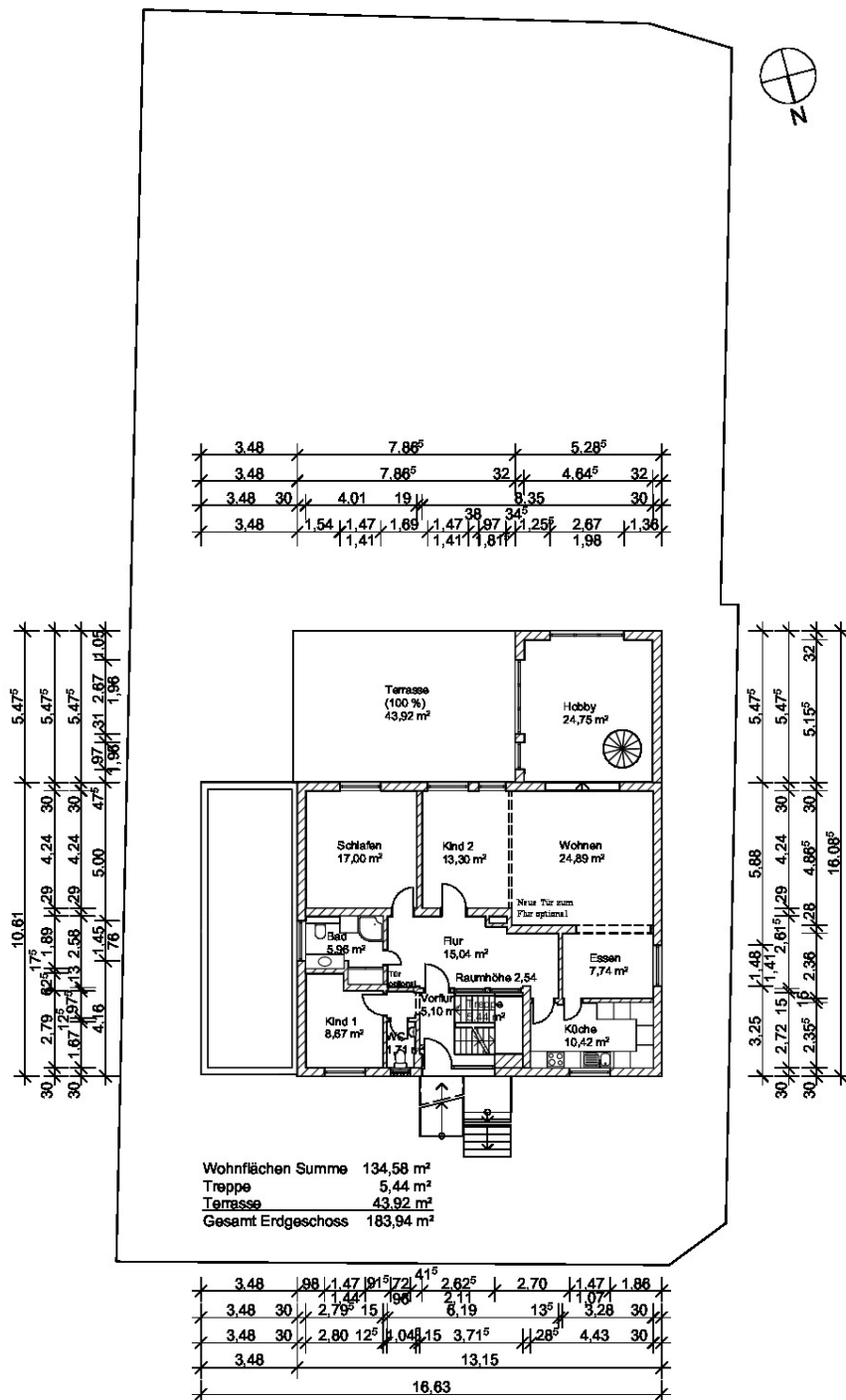
3_3D_Souterrain



4_3D_DG_Spitzboden

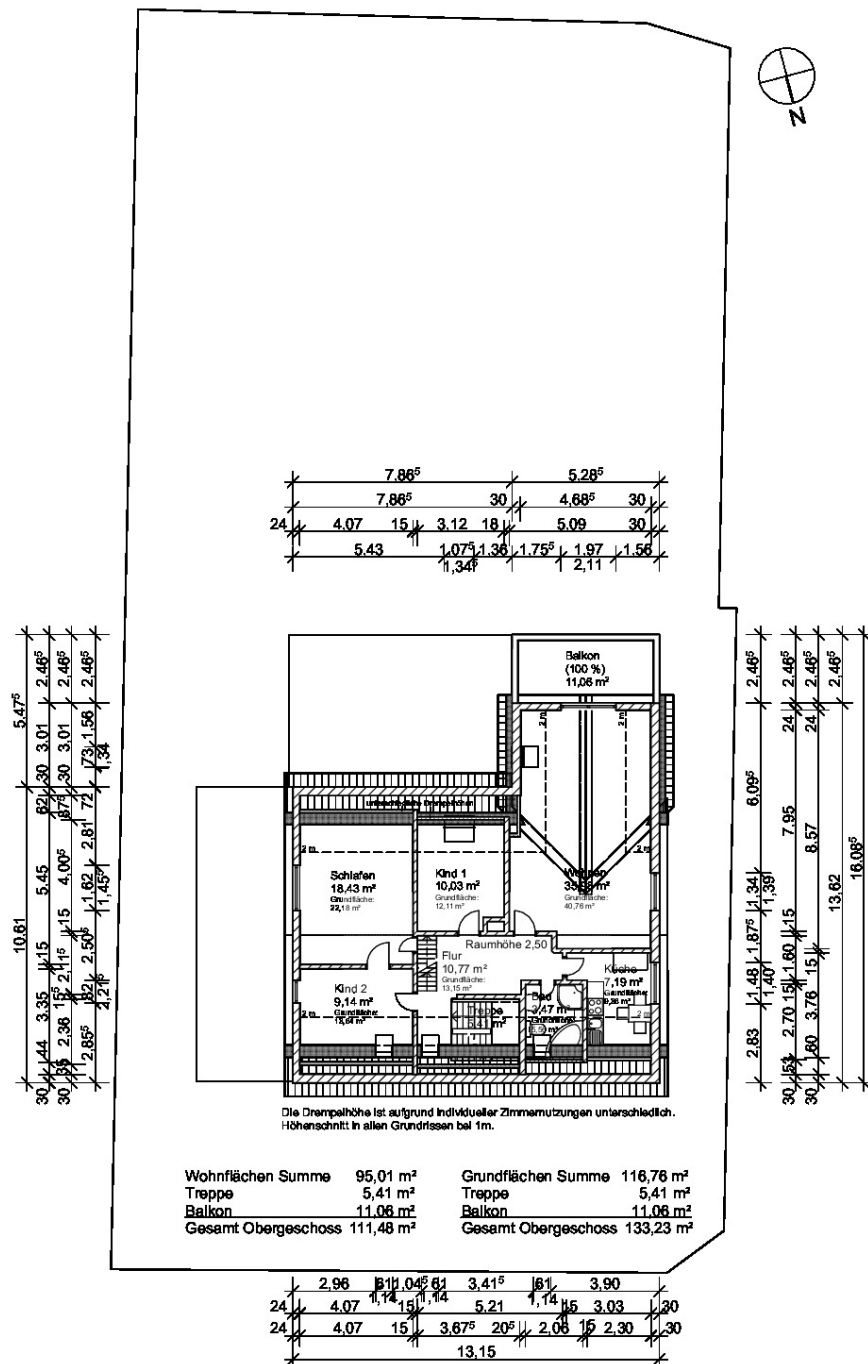


Exposé - Grundrisse



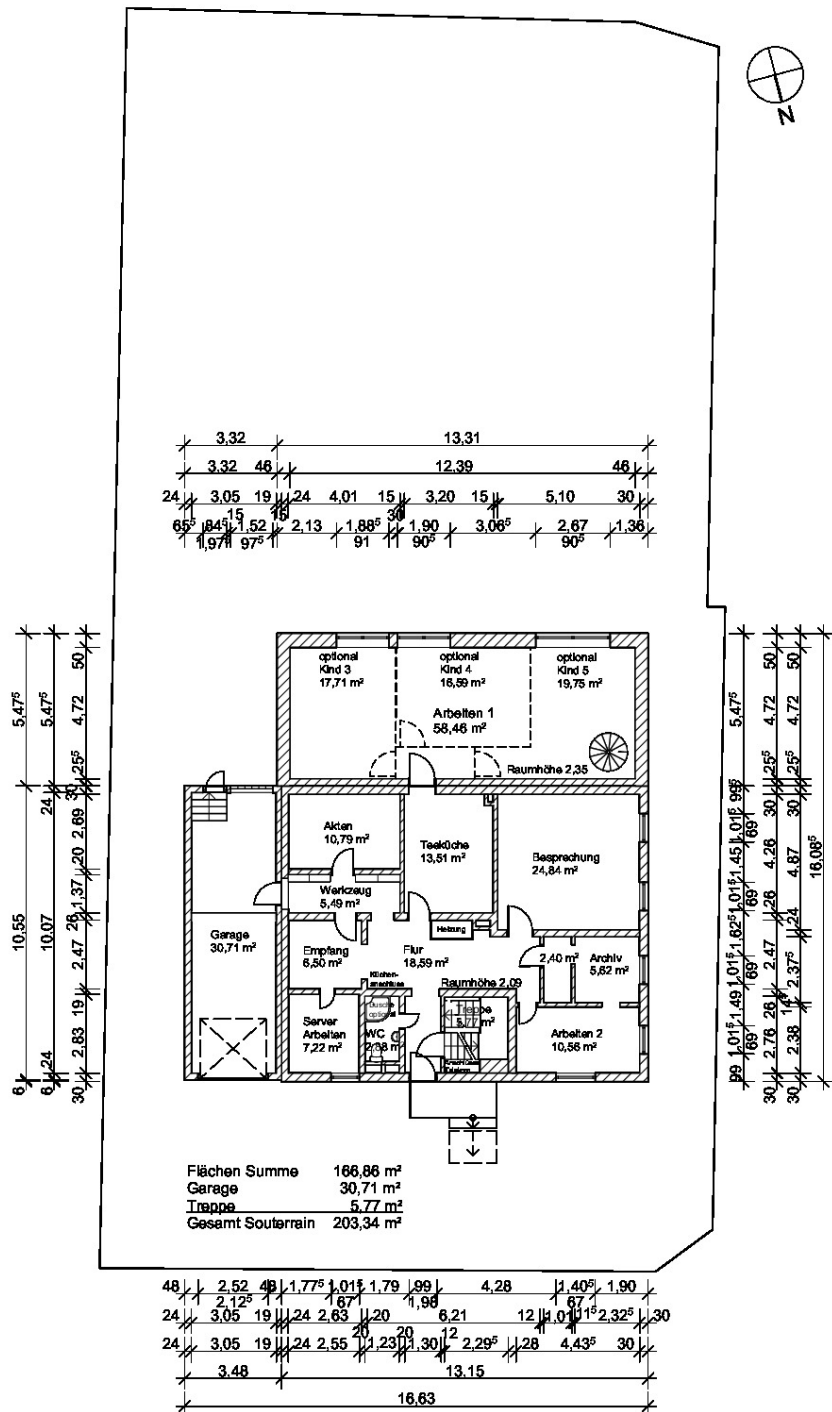
Bestand
Grundriss Erdgeschoss
M 1:200

Exposé - Grundrisse



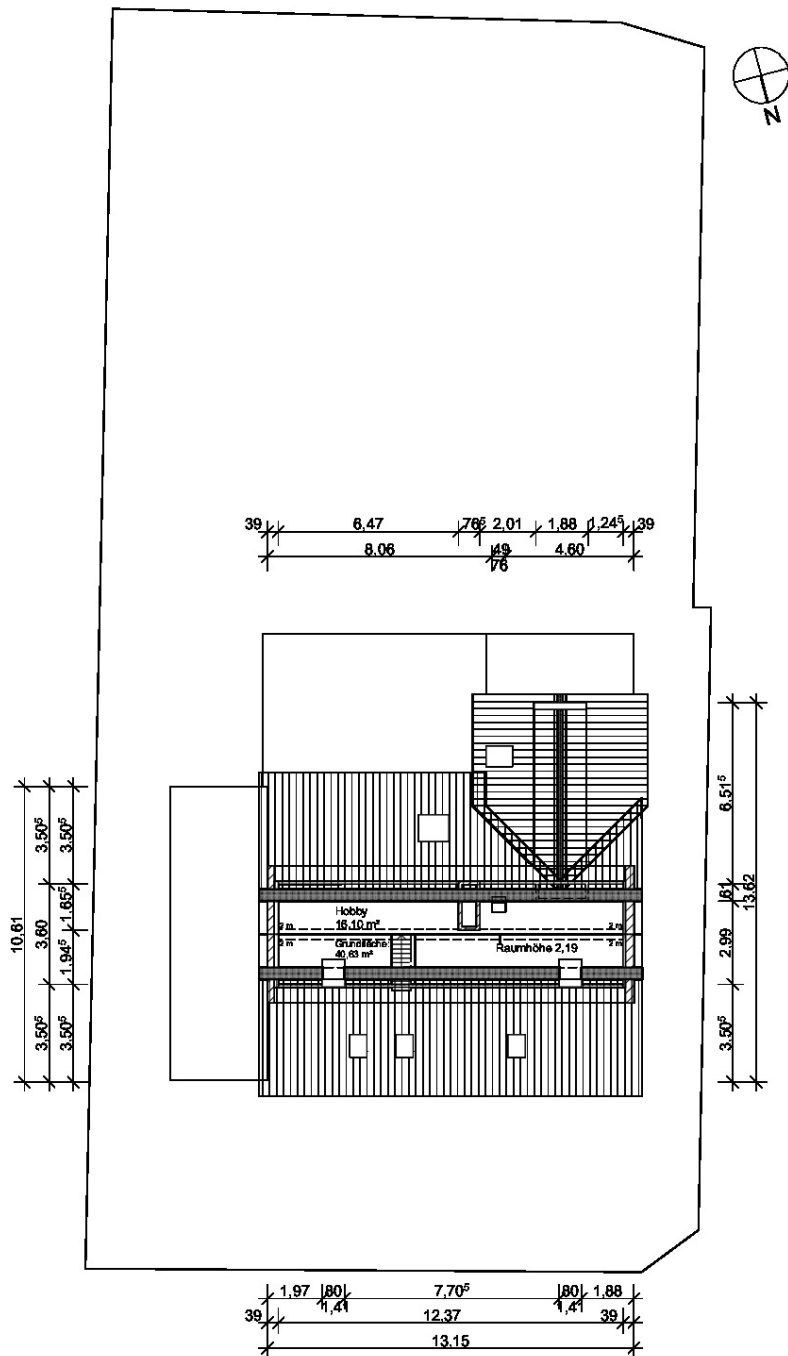
Bestand
Grundriss 1. Obergeschoss
M 1:200

Exposé - Grundrisse



Bestand
Grundriss Souterrain
M 1:200

Exposé - Grundrisse



Bestand
Grundriss Spitzboden
M 1:200