

Exposé

Reihenhaus in Braunschweig

**BEZUGSFERTIGES REIHENHAUS: KERNSANIERT, 2
BÄDER, WÄRMEPUMPE - IN STÖCKHEIM**



Objekt-Nr. OM-424527

Reihenhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Itschner

Hohe Wiese 71
38124 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	185,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	94,23 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	36,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Reihenmittelhaus in Braunschweig-Stöckheim bietet auf rund 94 m² Wohnfläche modernes Wohnen in einer ruhigen und beliebten Lage. Das 1959 erbaute Gebäude wurde im Jahr 2025 vollständig kernsaniert und energetisch auf den neuesten Standard gebracht.

Im Zuge der Sanierung wurde die alte Gasheizung durch eine effiziente Wärmepumpe ersetzt, wodurch das Energielabel von H auf B verbessert werden konnte. Alle Fenster, Türen, Leitungen und die Elektrik wurden erneuert, ebenso wurde das Badezimmer modern gestaltet. Die Wände sind hochwertig verspachtelt und geschliffen, wodurch ein zeitgemäßes Wohnambiente entsteht.

Besonders hervorzuheben ist der neue Terrassenanbau mit großem Schiebeelement, der viel Licht in den Wohnbereich lässt und einen direkten Zugang zum Garten ermöglicht. Kaminanschlüsse im Wohnzimmer und im Dachgeschoss eröffnen zusätzliche Gestaltungsoptionen. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt komfortabel direkt über das Schlafzimmer (Durchgangszimmer) und bietet kurze Wege sowie zusätzliche, flexibel nutzbare Fläche.

Auch der Außenbereich präsentiert sich in neuem Zustand: Der Vorgarten ist neu gepflastert, die Eingangstreppe und die Haustür wurden erneuert, die Außenwände gedämmt und verputzt, und das Dach wurde instandgesetzt. Die bestehende Bepflanzung sorgt für eine angenehme Atmosphäre und macht den Garten zu einem idealen Rückzugsort mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus wird ohne Küche und Möbel verkauft, sodass viel Raum für die persönliche Einrichtung bleibt.

Optional kann eine Garage und ein Stellplatz 50 m vom Haus entfernt erworben werden (Preis auf Anfrage).

Dank der Kombination aus moderner Technik, hoher Energieeffizienz und durchdachter Raumaufteilung eignet sich dieses Haus besonders für junge Familien und Paare, die ein nachhaltiges und komfortables Zuhause suchen.

Ausstattung

Highlights der Sanierung:

- 2 neu sanierte Badezimmer (ebenerdige Dusche und Badewanne, jeweils mit WC)
- Energetische Aufwertung durch Dämmung und Wärmepumpe auf die Energieklasse B.
- Fenster & Türen vollständig erneuert
- Hochwertige Wandoberflächen
- Neuer Terrassenanbau mit großem ebenerdigen Schiebeelement zum Garten
- Option für Kaminanschlüsse im Wohnzimmer oder im Dachgeschoß

Außenbereich:

- Vorgarten: neu angelegte Pflasterfläche
- Hauseingangstreppe erneuert, neue Haustür
- Außenwände gedämmt & verputzt
- Garten aufbereitet und sofort nutzbar

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Das Reihenhaus befindet sich in Braunschweig-Stöckheim, einem der beliebtesten und familienfreundlichsten Stadtteile im Süden Braunschweigs. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Gastronomie sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut - mit Straßenbahn und Bus erreichen Sie die Braunschweiger Innenstadt in kurzer Zeit. Auch die Autobahn A39 und A36 sind schnell zu erreichen, was Pendlern eine optimale Mobilität bietet.

Stöckheim bietet zudem einen hohen Freizeitwert: zahlreiche Grünflächen, Sportvereine, die Nähe zur Oker sowie Rad- und Spazierwege machen den Stadtteil zu einem attraktivem Wohnort.

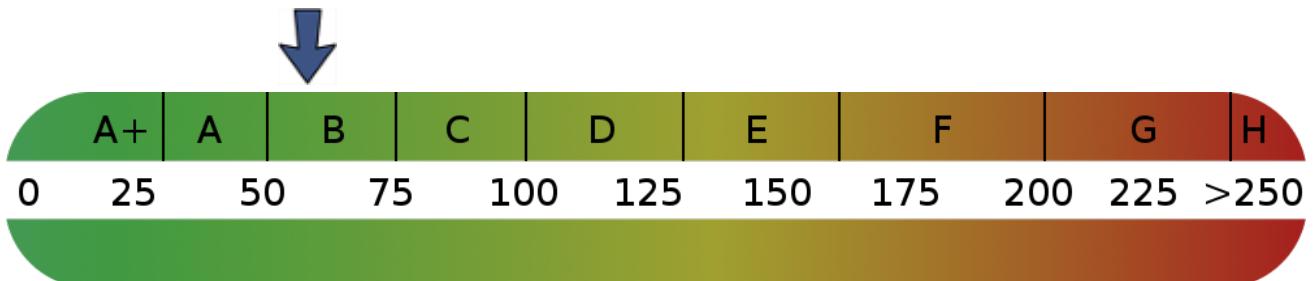
Ideal für junge Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Energieeffizienz und ein stimmiges Wohnumfeld legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



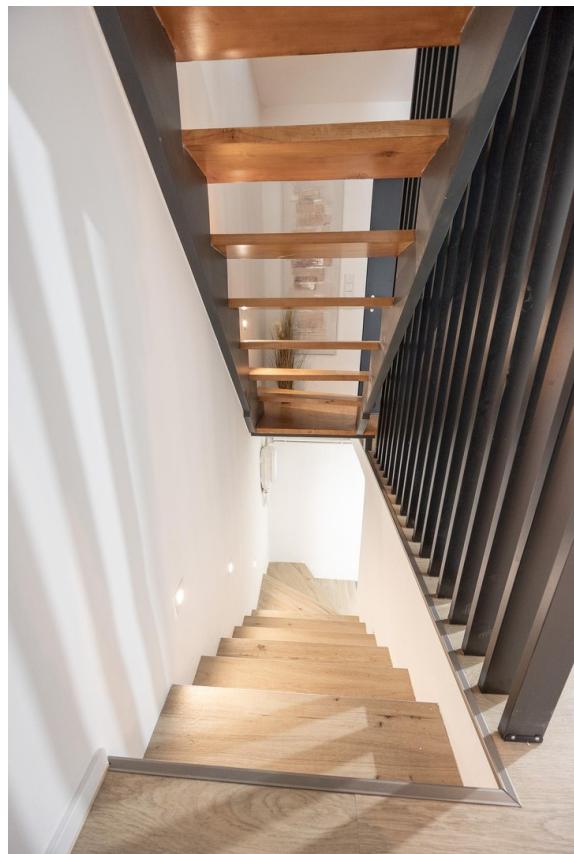
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

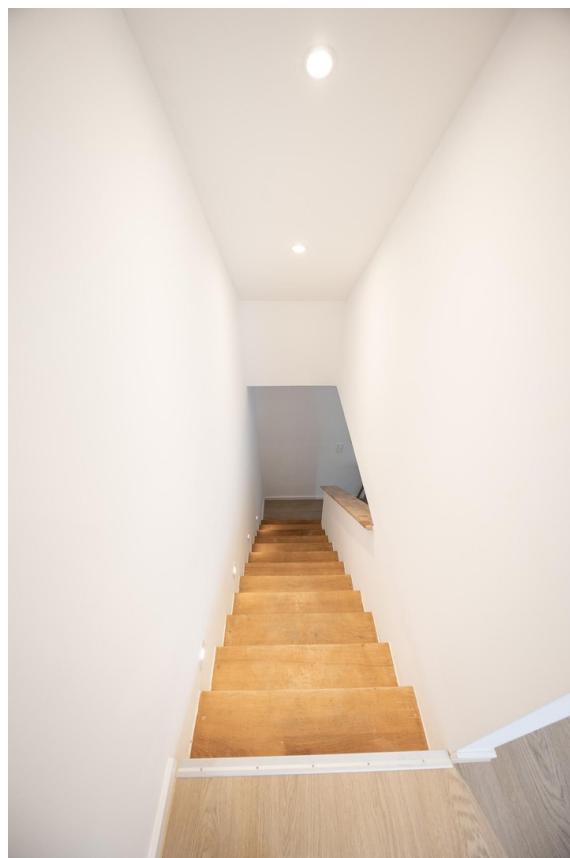


Vollbad UG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



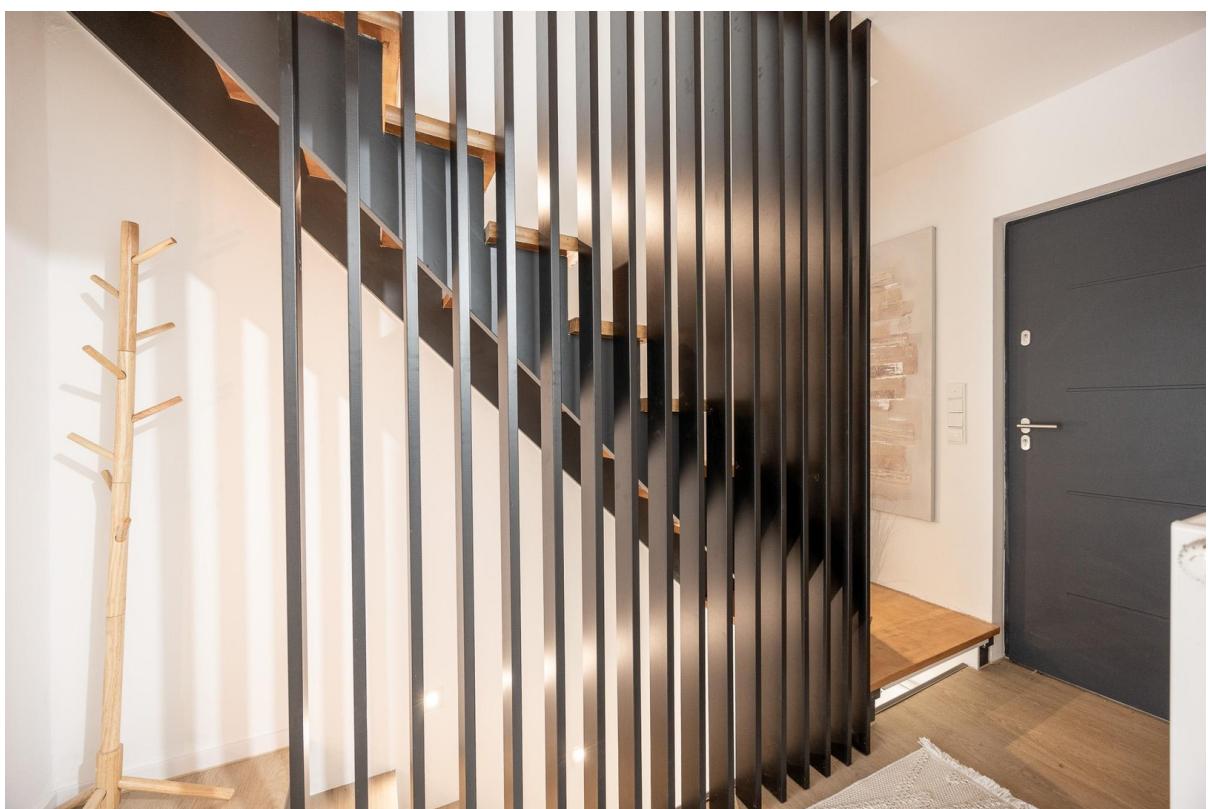
Exposé - Galerie



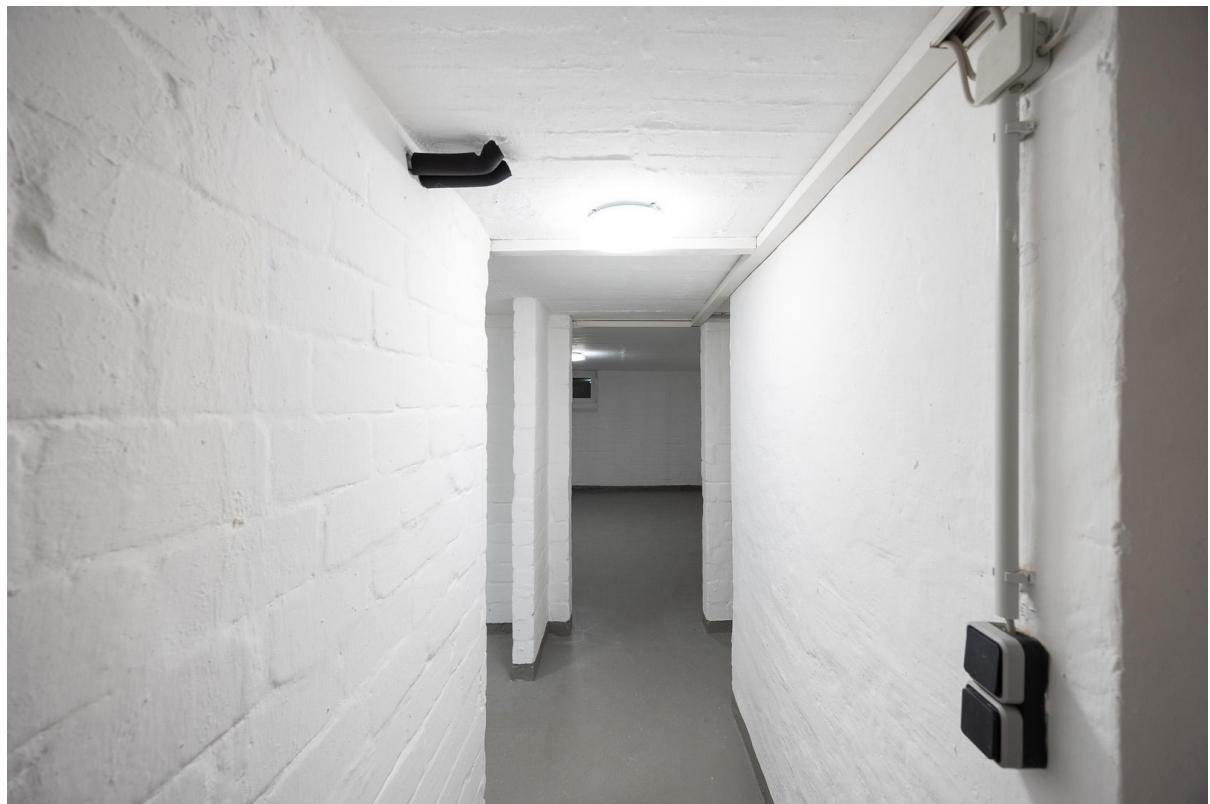
Badezimmer 1.OG



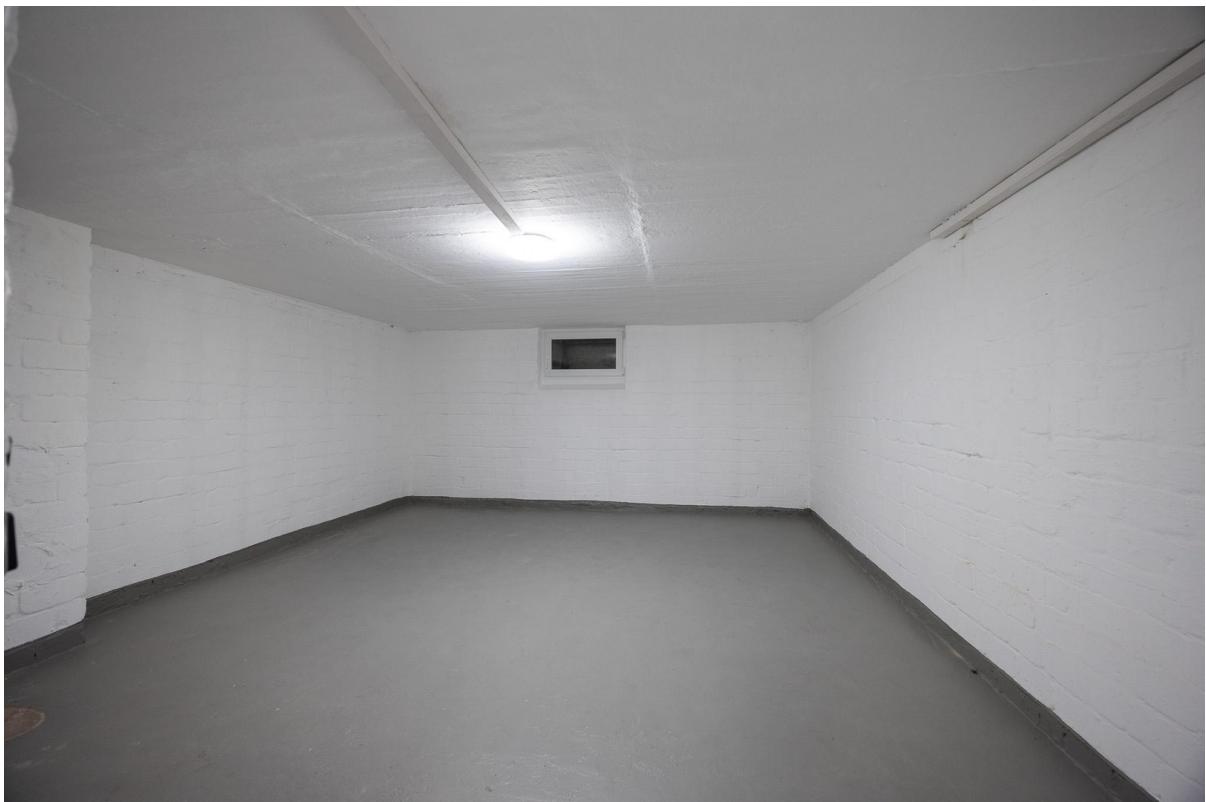
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

