

Exposé

Einfamilienhaus in Braunschweig

Einfamilienhaus in BS - Südstadt von privat



Objekt-Nr. OM-445850

Einfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

38126 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	589,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	77,68 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus verfügt über ca. 150 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten, die aber auch als Einheit genutzt werden können. Diese Aufteilung ist ideal sowohl für Familien, als auch als Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Drei großzügige Kellerräume (52,53m²) mit Sanitäranschlüssen ergänzen das Raumangebot. Einer der Keller verfügt über einen Außenzugang.

Das Haus bietet eine solide Basis, erfordert jedoch in Teilen Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Flachdach des Anbaus, Maßnahmen im Kellerbereich, Isolierung auf der Nordseite, Erneuerung einiger Fenster in den nächsten Jahren).

Dies wurde bei der Preisgestaltung berücksichtigt und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnideen umzusetzen und langfristig Wert zu schaffen.

Das Haus wurde 1939 gebaut. 1975 wurden vier weitere Räume sowie eine Garage angebaut. Insgesamt verfügt das Haus über 7 Räume. Über die Jahre wurden weitere Modernisierungen vorgenommen.

Zuletzt wurde 2023 eine moderne Gasheizung eingebaut. 2024 wurde das Badezimmer in der unteren Etage aufwändig saniert. Außer der Garage befinden sich zwei Stellplätze auf dem Grundstück.

Der weitläufige Garten (589 m²) mit seiner schönen Bepflanzung und einer großen Rasenfläche lädt zum Spielen und zum Ausspannen ein. Er verfügt über zwei Terrassen, einen Geräteschuppen und ein Gartenhaus.

Im ersten Geschoss befindet sich außerdem eine großzügige Dachterrasse (24 m²), die Ende 2020 saniert worden ist.

Ausstattung

Teilweise Parkettfußboden, neues Bad im Erdgeschoss mit großen Fliesen und ebenerdiger Dusche (Regendusche und einer Plameco Spanndecke), alle Fenster mit elektrischen Außenjalousien, Glasfaseranschluss, Kaminofen im Wohnzimmer, großes Panoramafenster zum Garten.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Highlights:

- TOP- Lage in der Braunschweiger Südstadt
- Zwei separate Wohneinheiten (ca. 94 m² im Untergeschoss, ca. 56 m² im Obergeschoss
- Zwei Küchen und zwei Bäder
- Wunderschönes Grundstück (ca. 589 m²) mit gemauertem Außengrill und Gartenhäuschen sowie separatem Geräteschuppen
- Großzügige Dachterrasse, 24 m², in der 1. Etage
- Teilunterkellert mit Sanitäranschlüssen
- Garage und zwei zusätzliche Stellflächen

- Viel Potential zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung

Lage

Bestlage Südstadt: In einer der gefragtesten Wohnlagen Braunschweigs - der beliebten Südstadt - bietet dieses Haus eine seltene Gelegenheit, besonders für Familien mit Kindern: großzügiges Wohnen kombiniert mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten auf einem sehr attraktiven Grundstück.

Die Südstadt zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Braunschweigs. Ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden – Bushaltestelle in direkter Nähe, sehr gute Verkehrsanbindung zu den umliegenden Autobahnen Richtung Wolfsburg, Berlin und Hannover, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Kindertagesstätten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet an einer wenig befahrenen Straße, der Garten grenzt in nördlicher Richtung an einen ruhigen Spazierweg ohne angrenzende Wohnbebauung. Aktuell ziehen viele junge Familien in diesen attraktiven Stadtteil, um naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt zu verbinden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	326,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Vorderseite des Hauses

Exposé - Galerie



Vorderseite des Hauses



Rückseite des Hauses

Exposé - Galerie



Rückseite des Hauses



Saniertes Badezimmer

Exposé - Galerie



Saniertes Badezimmer



Dachterasse

Exposé - Galerie



Blick von der Dachterrasse



Garten



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Gartenhaus



offene Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eßzimmer



Eßzimmer Richtung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



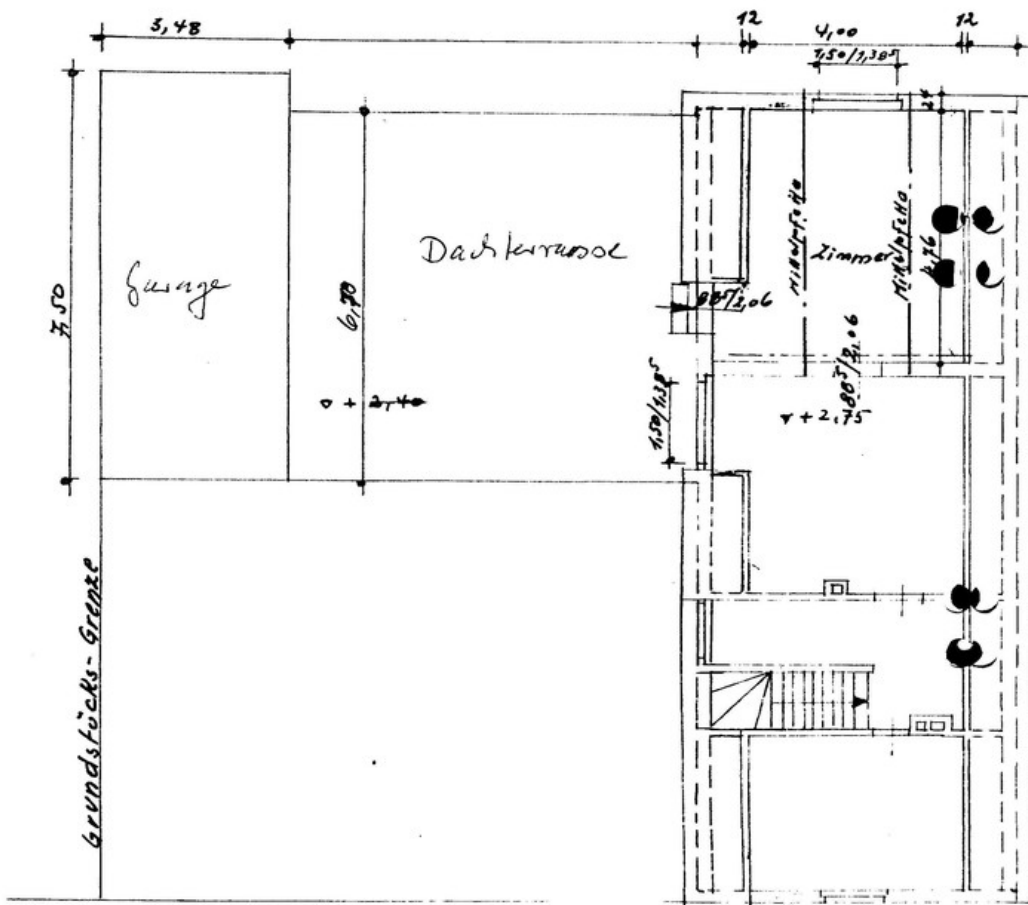
Badezimmer Obergeschoss



Flur Obergeschoss

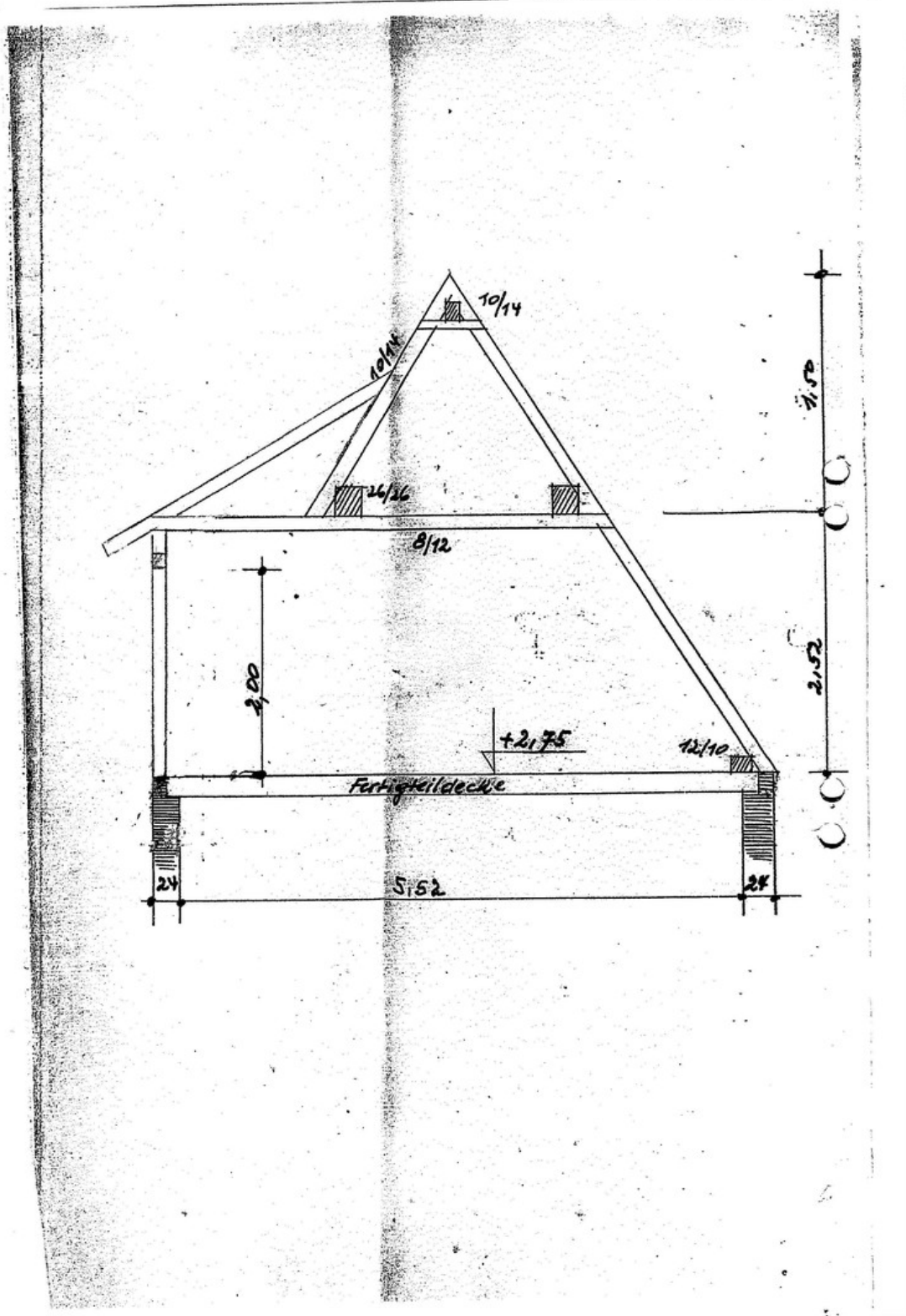
Exposé - Grundrisse

④



Dachgeschoss = Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

