

Exposé

Einfamilienhaus in Braunschweig

Stilvolles Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage



Objekt-Nr. OM-450490

Einfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Otto

38104 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	632,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	189,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ausführlicher Text

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, Ruhe und ein hohes Maß an Wohnqualität in begehrter Lage von Braunschweig. Am Ende einer Sackgasse gelegen, eröffnet sich Ihnen hier ein Rückzugsort mit besonderer Privatsphäre – fernab vom Alltag, eingebettet in ein gewachsenes und harmonisches Wohnumfeld.

Auf einem ca. 632 m² großen Grundstück entfaltet sich eine Wohnfläche von rund 189 m², die durch ihre durchdachte Raumstruktur, helle Wohnbereiche und ein stimmiges Gesamtbild überzeugt. Die Immobilie wurde über viele Jahre hinweg mit großer Sorgfalt gepflegt, kontinuierlich modernisiert und technisch wie optisch auf einem sehr guten Stand gehalten.

Der Wohnbereich besticht durch seine angenehme Großzügigkeit und wird durch einen Kaminofen zu einem Ort der Geborgenheit – ideal für entspannte Abende in stilvollem Ambiente. Der hochwertig ausgeführte Wintergarten aus dem Jahr 2017, ausgestattet mit automatischer Beschattung, schafft eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und erweitert den Wohnraum auf besonders elegante Weise.

Die moderne Einbauküche, die im Objekt verbleibt, fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und unterstreicht den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der nachhaltigen und zukunftsorientierten Ausstattung: Die Photovoltaikanlage (2011) mit gesicherter Einspeisevergütung stellt nicht nur einen wirtschaftlichen Vorteil dar, sondern unterstreicht auch den langfristigen Werterhalt des Hauses.

Auch in technischer Hinsicht überzeugt die Immobilie durch umfangreiche Maßnahmen: Die Heizungsanlage wurde bereits 2004 erneuert, die Heizkörper 2008 ausgetauscht und der Warmwasserspeicher zuletzt 2021 modernisiert. Die Fenster wurden über die Jahre hinweg sukzessive erneuert (2000–2023), ergänzt durch eine Außenisolierung im Jahr 2007. Weitere Modernisierungen umfassen unter anderem die Erneuerung der Böden sowie die umfassende Küchenmodernisierung (2010), die Sanierung des Badezimmers im Obergeschoss (2010) sowie jüngste Dacharbeiten im Jahr 2022.

Der teilunterkellerte Bereich bietet zusätzliche Nutzfläche mit vielseitigen Möglichkeiten – ob als Stauraum, Hobbybereich, Werkstatt oder Hauswirtschaftsfläche. Hier zeigt sich einmal mehr die Großzügigkeit und Funktionalität dieser Immobilie.

Das Außenensemble rundet den hochwertigen Gesamteindruck ab: Neben einer Doppelgarage stehen ein Carport sowie ein gepflegtes Gartenhaus zur Verfügung. Der Garten bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltung und erholsame Stunden im Freien.

Bitte übersenden Sie mir Ihre Kontaktdaten, ich werde mich telefonisch bei Ihnen melden.

Ausstattung

- Heizung

o2004 Heizungsanlage erneuert

o2008 Heizkörper alle neu

o2021 Warmwasserspeicher neu

- Fenster

o2000 Schiebeelemente und Fenster Wohnzimmer

o2005 Flur neu

o2010 HWR, Bad EG und Fenster OG

o2015 alle Dachfenster

o2015 Küche + Schlafzimmer (an Logia)

o2024 Logia mit Fensterelementen versehen

- 1997 Kaminofen
- 1997 Rolläden installiert
- 1998 Haustür
- 1998 Gartenhaus
- 2006 Garagentor + Tür
- 2007 Außenisolierung
- 2010 Renovierung aller Böden in EG und OG
- 2010 Renovierung Küche mit neuer Einbauküche
- 2010 Sanierung Bad OG
- 2011 PV Anlage Volleinspeisung ins Netz
- 2015 Carport
- 2015 Sicherungskasten erneuert
- 2017 Bau Wintergarten inkl. Automatischer Beschattung und Fliegengittern

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Diese Immobilie überzeugt durch ihre außergewöhnlich ruhige und familienfreundliche Mikrolage am Ende einer Sackgasse – ein echtes Highlight für alle, die Privatsphäre und Entschleunigung im Alltag schätzen. Ohne Durchgangsverkehr genießen Sie hier eine nahezu idyllische Wohnatmosphäre, in der Kinder unbeschwert spielen können und Erholung direkt vor der eigenen Haustür beginnt.

Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Nachbarschaftsbebauung und einer gewachsenen Struktur – ein Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Eignung für Familien: Eine Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich in angenehmer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Ein weiterer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zu einem Naturschutzgebiet, das zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen einlädt – ein echter Mehrwert für Naturliebhaber.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Ein großer Supermarkt sowie die Straßenbahnanbindung sind bequem fußläufig erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die Braunschweiger Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot aus Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Kultur erreichen Sie zudem in wenigen Fahrminuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	174,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Flur OG

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeiten OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Kellerraum



Heizungsraum

Exposé - Galerie



Wintergarten



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Außenansicht inkl. Carport