

# Exposé

## Penthouse in Braunschweig

### Penthouse-Maisonette (Neubau Erstbezug)

Objekt-Nr. OM-467648

#### Penthouse

Verkauf: **454.000 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Nocke

Hillenwies 28  
38124 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

|                       |                       |              |                   |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr               | 2025                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 2                     | Zustand      | Erstbezug         |
| Zimmer                | 4,00                  | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche            | 109,78 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger         | Holzpellets           | Etage        | 3. OG             |
| Preis Garage/Stellpl. | 20.000 €              | Garagen      | 1                 |
| Hausgeld mtl.         | 290 €                 | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Penthouse-Maisonette

Die Penthouse-Maisonette mit ca. 109m<sup>2</sup> wird über einen Laubengang im Staffelgeschoss, der 3. Etage des Gebäudes, erschlossen. Hier befinden sich der Küchen- und Essbereich mit einem Panoramafenster zur nach Westen ausgerichteten Dachterrasse und ein Gäste-WC mit Dusche. Die Dachterrasse mit ihrer Fläche von 24m<sup>2</sup> erweitert den Wohnraum fast um das Doppelte und eröffnet einen herrlichen Blick auf die Okerauen. Eine Treppe führt in den darunter gelegenen privateren Bereich mit Wohn- und Schlafzimmer und einem großen Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Dieser Wohnungstyp eignet sich hervorragend für kleine Familien oder Paare.

## Ausstattung

Das Gebäude

- + Die zukunftsweisende Hybridbauweise verbindet die Vorteile des Massivbaus mit der Ökologie des Holzhauses
- + Verwendung von nachhaltigen Baustoffen wie Holz und Zellulosedämmung
- + Holzfassade mit sägerauhem Lärchenholz aus dem Elm
- + Die Beheizung und Warmwasserbereitung im Energieeffizienz-Quartier (EEQ) Stöckheim-Süd erfolgt mittels Nahwärme durch BS|ENERGY
- + Auf Grund der hohen Energieeffizienz des Gebäudes liegt der Verbrauch im Bereich des Standards KFW 40 kombiniert mit den Vorzügen der natürlichen Lüftung
- + Die Dachflächen über den Penthäusern werden begrünt; ein zeitgemäßer, umweltfreundlicher Umgang mit Flachdächern
- + Die Parkplätze in den Vorgärten und in den modernen Parksystemen sind für E-Parking-Ladestationen vorbereitet

Penthouse-Maisonette

- + 4 Zimmer, Wohnfläche ca. 109m<sup>2</sup>
- + Lift in die oberste Etage
- + Zugang über lichtdurchfluteten Laubengang
- + Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- + Panoramafenster mit großer Schiebetür zur West-Terrasse
- + Dachterrasse 24m<sup>2</sup> mit freiem Blick auf die Okerauen
- + Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- + Gäste-WC
- + Eichenparkett + nachhaltige Baustoffe

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Stöckheim mit seinen rund 6000 Einwohnern gehört heute zu den beliebtesten Stadtteilen von Braunschweig. Hier befinden sich Kindergärten, weiterführende Schulen, Supermärkte, Restaurants, Ärzte, eine Bank. Samstags findet ein Wochenmarkt statt, auf dem auch die regionalen Produkte aus der ökologischen Landwirtschaft der Okerauen erhältlich sind. Kurzum in Stöckheim trifft man auf eine ausgezeichnete, familienfreundliche Infrastruktur in einem ansprechenden Umfeld. Wer die Lichter der Großstadt vermisst, ist mit der Straßenbahn schnell in der Innenstadt. Die Haltestelle Salzdahlumer Weg liegt nur 140 Meter von den „MAISONETTES“ entfernt. Bis zum Hauptbahnhof dauert die Fahrt etwa 17 Minuten. Auch die Autobahnen A36 und A39 und die Bundesstraße B79 sind schnell zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 40,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |

