

Exposé

Maisonette in Braunschweig

GARTEN-MAISONETTE "Das Haus im Haus"



Objekt-Nr. OM-467686

Maisonette

Verkauf: **619.000 €**

Ansprechpartner:
Philipp Nocke

Schiefer Berg 14
38124 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,68 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	358 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

"Das Haus im Haus"

Auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden bieten wir Ihnen auf 138 m² Wohnfläche das Raumgefühl eines ganzen Hauses sowie eine Vielzahl weiterer Vorzüge.

Der Zugang erfolgt über den privaten Vorgarten, der durch einen von Ihnen ausgewählten Baum

unverwechselbar wird. Vorbei an Ihrem Fahrrad- und PKW-Stellplatz gelangen Sie zur eigene Haustür, die mit überdachtem Windfang, einem integrierten Briefkasten und Klingeltableau sowie

Ihrer persönlichen Hausnummer das individuelle Wohnerlebnis eines Hauses unterstreicht.

Genießen Sie darüber hinaus die Vorteile der Eigentümergemeinschaft: Heute teilen Sie sich die

anfallenden Grundstückskosten und zukünftig die Instandhaltungskosten. Selbst der Verwaltungsaufwand hält sich durch die Gemeinschaft gering.

Die Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das darüber liegende 1. Stockwerk, sie hat einen eigenen Garten mit Terrasse nach Westen.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man durch eine große Schiebetür direkt in den Garten, eine ideale Situation für Familien mit Kindern. Das Panoramafenster lässt viel Licht in den Wohnbereich und von der offenen Küche aus hat man den Garten gut im Blick.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Gäste-WC mit Dusche.

Den privaten Bereich mit Schlaf- und Kinderzimmer im 1. Obergeschoss erreicht man über eine Treppe. Das Tageslichtbad auf dieser Etage verfügt über Badewanne und Dusche.

Die ganze Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, der Wohn- und Schlafbereich ist komfortabel mit Eichenparkett gestaltet.

Man betritt die Garten-Maisonette über einen privaten Vorgarten mit Pkw- und Fahrradstellplatz. Die persönliche Hausnummer macht deutlich, dass man hier eigentlich im eigenen Haus lebt.

+ 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

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppenraum



Bad

Exposé - Galerie



Ansprechpartner Vertrieb:
Philipp Nocke | 01634050010 | ph@nocke-architektur.de



Exposé WE15



Ansprechpartner Vertrieb:
Philipp Nocke | 01634050010 | ph@nocke-architektur.de



Grundrissvariante Loft

Exposé - Galerie



Ansprechpartner Vertrieb:
Philipp Nocke | 01634050010 | ph@nocke-architektur.de



Grundrissvariante mit Aufzug



Ansicht Vorgarten