

Exposé

Einfamilienhaus in Braunschweig

**Freistehender Bungalow mit parkähnlichem Grundstück,
Wintergarten, Sauna und Entwicklungspotenzial**



Objekt-Nr. OM-467705

Einfamilienhaus

Verkauf: **998.000 €**

38102 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	757,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	187,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Immobilie ist die außergewöhnliche Kombination aus freistehendem Bungalow, großzügigem Eigentumsgrundstück und uneinsehbarem Garten in einer der gefragtesten Wohnlagen Braunschweigs.

Eine derart großzügige und zugleich geschützte Wohnsituation in unmittelbarer Nähe zur Braunschweiger Innenstadt ist nur selten am Markt verfügbar.

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1968 in massiver Bauweise errichtet und umfangreich modernisiert. Das fiktive Baujahr ist für 1999 angesetzt.

Das Haus bietet ca. 187 m² Wohnfläche auf einer Ebene und verbindet komfortables Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Grundriss ermöglicht sowohl klassisches Familienwohnen als auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Entwicklungspotenzial

Für das Grundstück wurde bereits eine architektonische Vorprüfung auf Grundlage des § 34 BauGB durchgeführt.

Dabei wurde grundsätzlich ein Entwicklungspotenzial durch eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes positiv eingeschätzt. Nach erster fachlicher Bewertung erscheint insbesondere eine vertikale Erweiterung des Gebäudes realistisch.

- * Positiv eingeschätztes Aufstockungspotenzial
- * Potenziell bis ca. 150 m² zusätzliche Wohnfläche
- * Entwicklung überwiegend durch Aufstockung
- * Vorbehaltlich behördlicher Prüfung und Genehmigung

Erweiterungspotenzial

Für das Obergeschoss liegt bereits eine Planung zur Schaffung von ca. 80 m² zusätzlicher Wohnfläche vor. Zudem existiert ein Angebot einer regionalen Baufirma über die schlüsselfertige Umsetzung der Aufstockung zum Pauschalpreis von 145.000 € brutto zzgl. Statik und Genehmigungen.

Ausstattung

Allgemeine Objektdaten

- * Adresse: Villierstraße 38102 Braunschweig
- * Objektart: Freistehendes Einfamilienhaus (Bungalow)
- * Baujahr: 1968
- * Modernisierungen: 1992, 1997, 2018 und 2020
- * Massive Bauweise
- * Nicht unterkellert
- * Eingeschossige Bauweise

* Flachdach mit außenliegenden Regenwasserrohren

* Süd-Ausrichtung

—

Grundstück

* Grundstücksgröße: 757 m²

—

Wohnfläche

ca. 187 m²

* Terrassenanteil (50 %): 29,6 m²

Nutzflächen

* Gartenpavillon: ca. 9,0 m²

* Garage I: ca. 15,0 m²

* Garage II: ca. 24,0 m²

Gesamt Wohn- und Nutzfläche

ca. 235 m²

—

Bodenrichtwert

* Bodenrichtwert: ca. 500 €/m²

Ausstattung

* Wintergarten

* Sauna

* Einbauküche

* Hauswirtschaftsraum

* Gäste-WC

* Zwei Bäder

* Begehbarer Kleiderschrank

* Markise

* Gartenpavillon

* Hochwertige Bodenbeläge

* Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich

—

Außenbereich

* Großzügige Sonnenterrasse

* Zweite Terrasse

* Wintergarten mit Beschattung

- * Gartenpavillon
 - * Große Grünfläche
 - * Süd-Ausrichtung
 - * Hohe Sichtschutzhecken
 - * Gepflegte Außenanlagen
-

Stellplätze

- * Zwei Garagen
 - * Zusätzliche Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück
-

Fenster und Sicherheit

Fensteranlage (2020)

- * Kunststofffenster Brömse Premium 2.0
- * 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- * Sicherheitsbeschläge mit Pilzkopfverriegelung
- * Verbundsicherheitsglas (VSG)
- * Wintergartenelemente ebenfalls erneuert

Sicherheitshaustür (2018)

- * Hochwertige Aluminium-Sicherheitshaustür
- * Dreifachverriegelung
- * Automatikschloss
- * Sicherheitszylinder
- * Sicherheitsverglasung
- * VSG-Verbundsicherheitsglas

Weitere Sicherheitsmerkmale

- * Elektrische Toranlage
 - * Tor-Kamera
 - * Sicherheitshaustür
 - * Sicherheitsfenster
 - * Tresor
 - * Erhöhter Sicherheitsstandard
-

Heizung und Energie

- * Gas-Brennwertheizung
- * Baujahr: 2014

- * Energieträger: Erdgas
- * Zentrale Warmwasserbereitung mit Speicher über die Heizungsanlage
- * Kombination aus Fußbodenheizung und Heizkörpern

Fußbodenheizung vorhanden in

- * Wintergarten
- * Bad I
- * Bad II
- * Gästezimmer
- * Nebenraum am Bad

Energetischer Zustand

- * Kunststofffenster 2020 erneuert
- * Aluminium-Sicherheitshaustür 2018 erneuert
- * 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- * Außenwanddämmung vorhanden
- * 36 cm Ziegelmauerwerk
- * Zusätzliche Dämmung von ca. 80 mm + Putz

Energieausweis

- * Energieverbrauchsausweis
- * Energieeffizienzklasse D
- * Endenergieverbrauch: 115,0 kWh/(m²·a)
- * Primärenergieverbrauch: 126,5 kWh/(m²·a)
- * CO₂-Emissionen: 27,6 kg/(m²·a)
- * Ausgestellt am 19.11.2025
- * Gültig bis 19.11.2035

Tatsächliche Gasverbräuche

- * 2022/2023: 22.907 kWh
- * 2023/2024: 19.638 kWh
- * 2024/2025: 22.412 kWh

Durchschnittlicher Jahresverbrauch:

- * ca. 21.650 kWh

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Sauna

Lage

Gefragte Wohnlage in Braunschweig

Die Villierstraße gehört zu den begehrten Wohnlagen zwischen Adolfstraße, Bertramstraße, Bürgerpark und Innenstadt. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und außergewöhnlicher Ruhe macht diese Lage besonders attraktiv.

In wenigen Minuten erreichbar:

- * Bürgerpark
- * Oker
- * Stadthalle Braunschweig
- * BraWo-Park
- * Magniviertel
- * Schloss-Arkaden
- * Braunschweiger Innenstadt
- * Hauptbahnhof

Sehr gute Anbindung an:

- * A39
- * A391
- * Öffentlichen Nahverkehr

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Geschützter uneinsehbarer Garten

Exposé - Galerie



Rückwärtige Hausansicht



Lichtdurchfluteter Wintergarte

Exposé - Galerie



Offener Übergang in den Wohnbereich



Heller Wohnbereich

Exposé - Galerie



Offene Küche



Küche mit offenem Raumkonzept

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer mit Eibauten

Exposé - Galerie



Private Sauna



Saunaraum mit zugang Garten

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Whirlpoolwanne



Hausansicht und Garagen

Exposé - Galerie



Blick vom Fenster Einfahrtstor



Elektrisches Einfahrtstor

Exposé - Galerie



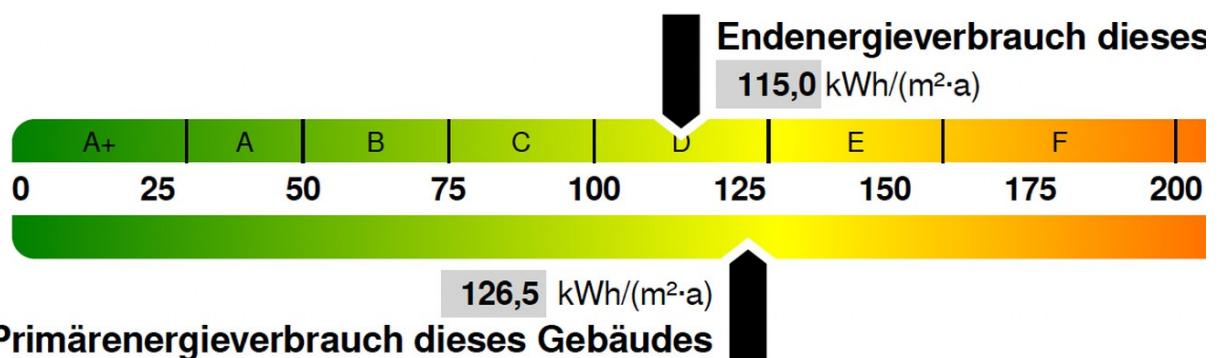
Straßenansicht

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

Energieverbrauch

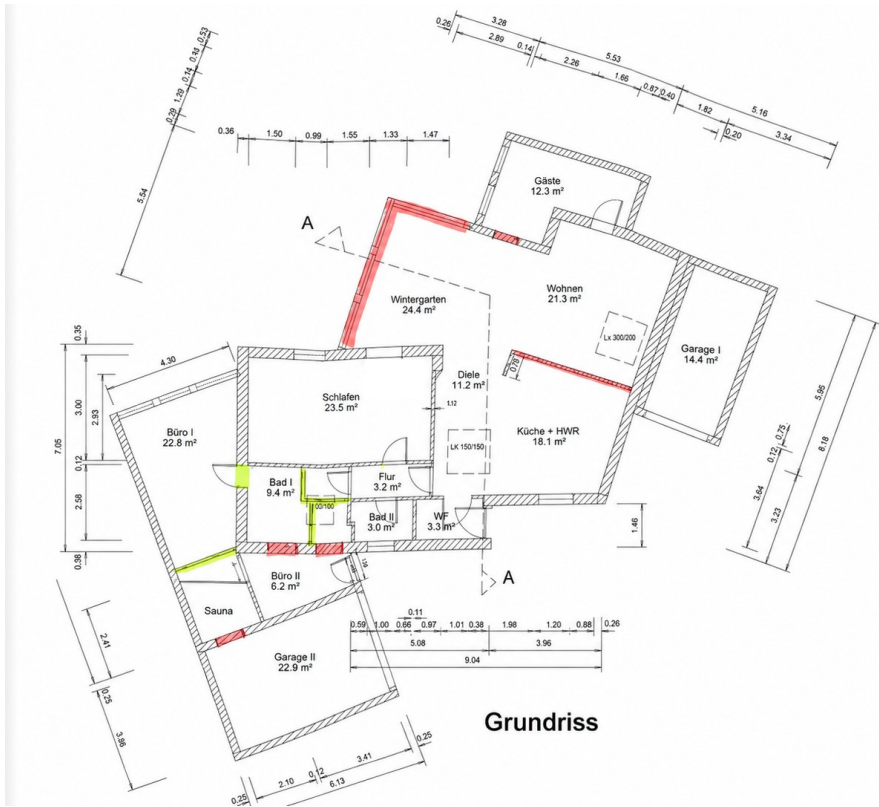
Treibhausgasemissionen 27,6



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Grundriss