

# Exposé

## Einfamilienhaus in Braunschweig

### Großes, ruhiges Ein- oder Mehrgenerationenhaus



Objekt-Nr. OM-284416

### Einfamilienhaus

Verkauf: **442.000 €**

Ansprechpartner:  
Lars Roesky

Dießelhorststrasse 10  
38116 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	833,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	186,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

VERKAUFT!

Das großzügige lichtdurchflutete Ein- oder Mehrgenerationenhaus mit schönem großen Garten und altem Obstbaumbestand liegt in einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung im Herzen des Kanzlerfelds. Das geschmackvoll und offen geschnittene Erdgeschoss mit dem Wohnzimmer mit Kachelofen, Kamin und einer großen direkt anliegenden Südwest-Terrasse lädt zum Verweilen ein. Das über eine Schiebetür mit dem Wohnzimmer verbundene Arbeitszimmer und dahinter gelegene Schlafzimmer sind die perfekte Ergänzung zur Küche, dem Gäste-WC und einem vollausgestatteten Badezimmer im Erdgeschoss.

Über das offene Treppenhaus geht es dann in den ersten Stock zu zwei großen hellen Zimmern mit Fensterfronten nach vorne und nach hinten, dazwischen zu einem kleineren Zimmer gen Südwesten und ebenfalls zu einem Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC. Darüber befindet sich der Dachboden.

In die zwei Hobbyräume, die ebenfalls durch große Fensterfronten zum Wohlfühlen einladen, gelangt man über das offene Treppenhaus ins Untergeschoss. Hier befindet sich ebenfalls die Waschküche mit WC und Dusche und einer Tür zu einer Außentreppe hinauf zum Garten. Auch ist im Untergeschoss noch ein Abstellraum, der Heizungskeller und die Treppe, die zum anliegenden Öltankraum führt.

Südlich um das Architektenhaus liegt der Garten mit einer offenen Rasenfläche, umrahmt von einer Hecke zur ruhigen Straße hin. Unterschiedliche Stauden, Gehölzer und Bäume umranken das Wohnhaus.

Angrenzend am Hauseingang liegt die Garage mit langer Auffahrt davor, die auch als weiterer Stellplatz genutzt werden kann.

Altersbedingt sind einige Renovierungsarbeiten - wie neue Fenster - notwendig. Eine neue Ölbrennwertheizung wurde kürzlich installiert und eine Kombination mit Photovoltaik bietet sich sehr gut an.

## Ausstattung

Das Haus ist schon komplett geräumt.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Straße im beliebten Stadtteil Kanzlerfeld.

Das Kanzlerfeld liegt im Nordwesten Braunschweigs und wurde Anfang der 1960er Jahre als Baugebiet als erschlossen, die Anbindung an den Stadtkern ist sehr gut.

Die parkähnlichen Grünanlagen in unmittelbarer Umgebung und die Nähe zum Stadtrand runden das höchst attraktive Wohnambiente ab.

Mit seinem Zentrum mit Läden für den täglichen Bedarf, Post, Bank und Gemeindehaus lebt man hier ruhig im Grünen und am Rande Braunschweigs.

In fußläufiger Umgebung befinden sich große bundesdeutsche Arbeitgeber wie z.B. die Physikalisch-Technische-Bundesanstalt (PTB) und das Thünen-Institut.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	299,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Ansicht aus dem Vorgarten

# Exposé - Galerie



Vorgarten: Blick zur Straße



Vorgarten: Blick zur Auffahrt

# Exposé - Galerie



Terrassenseite



Rückseite

# Exposé - Galerie



Rückseiteneingang

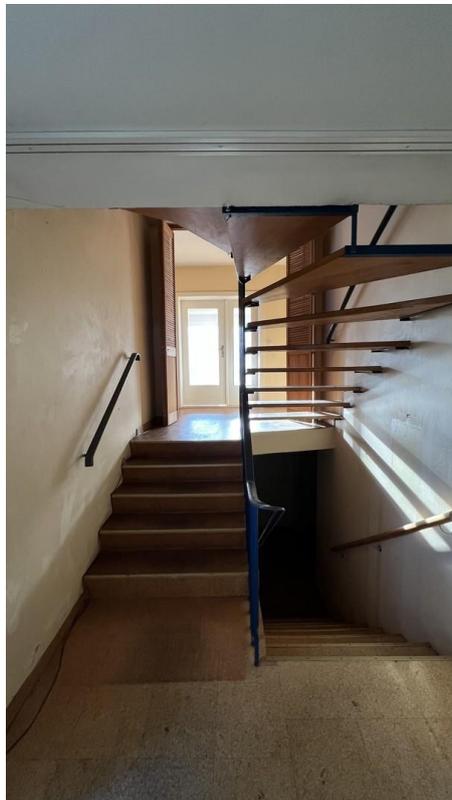


Garten hinter dem Haus

# Exposé - Galerie



Haupteingang



Treppenhaus EG & UG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus in den 1. Stock



EG: Flur/Eingang Wohnbereich

# Exposé - Galerie



EG: Flur



EG: Flur



EG: Wohnbereich

# Exposé - Galerie



EG: Wohnbereich (Terassenseite)



EG: Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



EG: Küche



EG: Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



EG: Badezimmer



EG: Gästetoilette

# Exposé - Galerie



1. Stock: Treppen



1. Stock: Flur



1. Stock: Schlafzimmer (Front)

# Exposé - Galerie



1. St.: Schlafzimmer (Front)



1. St.: 2. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1. St.: 2. Schlafzimmer



1. St.: 3. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1. St.: 3. Schlafzimmer



UG: Flur

# Exposé - Galerie



UG: 1. Hobbyraum



UG: 2. Hobbyraum

# Exposé - Galerie



UG: 2. Hobbyraum



UG: 2. Hobbyraum

# Exposé - Galerie



UG: Abstellraum



UG: Waschküche

# Exposé - Galerie



UG: Flur Richtung Ölkeller



UG: Zwischenraum zum Ölkeller

# Exposé - Galerie



Ölkeller



# Exposé - Galerie



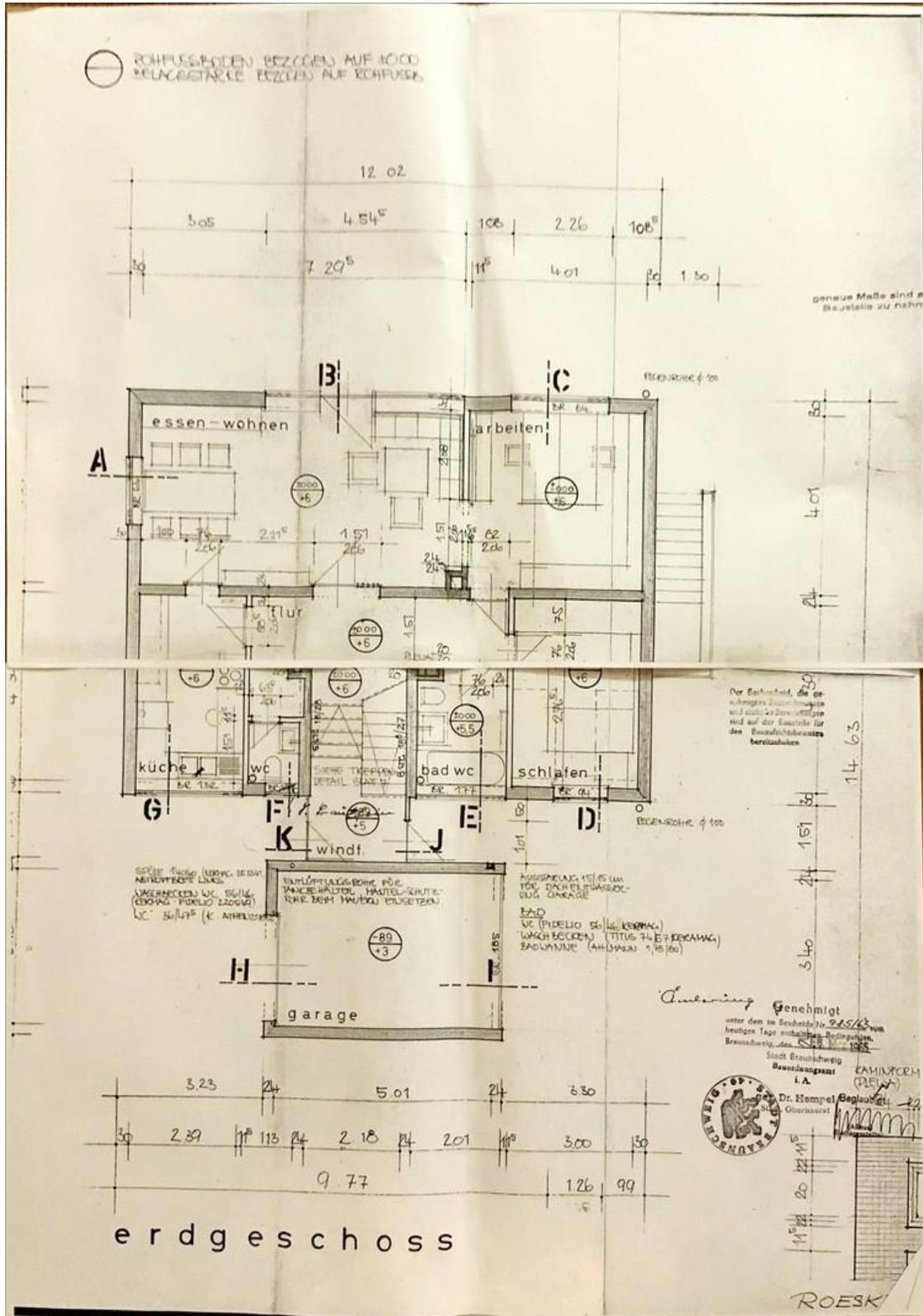
UG: Heizungsraum



UG: Heizungsraum



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

