



**Sofort frei! - Charmantes Endhaus  
im Stadtteil Broitzem**  
Braunschweig, Reihenend



Wohnfläche  
**85 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**4**



Grundstücksfläche  
**279 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis  
**299.500 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 299.500 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad Wanne, Fenster

Heizung Gas

Gäste-WC Ja

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Offener Kamin Ja

Bodenbeläge Fliesen, Parkett, Laminat

Bauweise Massiv

Dachform Flachdach

### Flächen

Wohnfläche 85 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 45 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 279 m<sup>2</sup>

Fläche Balkon/Terrasse 20

Anzahl Zimmer 4.0

Anzahl separate WC 1

Anzahl Balkone 1

Anzahl Terrassen 1

Anzahl Schlafzimmer 3

Anzahl Badezimmer 1

### Zustand

Baujahr 1967

Zustand Gepflegt

### Sonstiges

Objektnummer 132011NI

Objekt-ID FIO-10517198660

Anbieter-ID 630100

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Reihendhaus bietet alles, was das Herz begehrt. Auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich neben einem geräumigen Wohnzimmer mit Kaminofen, eine offene Küche, drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC. Ein zusätzliches Zimmer für ihre Gäste oder ihr Hobby befindet sich im Kellergeschoss. Besonders hervorzuheben ist die große überdachte Südterrasse mit Beschattungssystem, so dass Sie den Außenbereich auch an sonnigen und heißen Sommertagen entspannt genießen können. Auch der sonnige Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Auf der großzügigen Terrasse können Sie gemütliche Grillabende mit Freunden veranstalten und Ihre Kinder auf der angelegten Rasenfläche spielen lassen.

Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum, Platz für Waschmaschine und Trockner sowie ein zusätzliches Zimmer für ihre Gäste oder einen Hobbybereich. Die Gas-Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen und die Warmwasserbereitung erfolgt zentral mit einem Speicher im Keller. Ein Gartenhaus rundet das Angebot perfekt ab und bietet Platz für Gartengeräte und Fahrräder.

Die Lage des Hauses ist einfach unschlagbar! In einer gefragten und ruhigen Gegend im Südwesten von Braunschweig gelegen, profitieren Sie von einer guten Infrastruktur und einem Straßenbahnanschluss in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls schnell erreichbar.

Dieses Reihendhaus ist ideal für die kleine Familie, die ein ruhiges und sonniges Zuhause sucht. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Überdachte Terrasse mit Beschattungssystem
- Holzschober
- Holz-Gartenhaus
- Gartenhaus
- Rollläden elektrisch
- Rollläden

- \* große überdachte Südterrasse
- \* Sonnenbalkon
- \* Kaminofen
- \* Wärmedämmfassade
- \* Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
- \* elektrische Außenrollläden
- \* Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- \* Fliesen-, massive Parkett- und Laminatfußböden
- \* Vollkeller teils wohnlich ausgebaut mit Gästebereich
- \* Holz-Gartenhaus
- \* überdachtes Brennholzlager

## sonstige Angaben

Hat Sie dieses charmante Endhaus mit seiner großen Terrasse und dem idyllischen Garten oder die ruhige und bevorzugte Lage in Braunschweig - Broitzem angesprochen?

Dann fordern Sie ein ausführlichen Exposé mit Grundrissen und weiteren Innenfotos an. Gern vereinbare ich sodann eine Innenbesichtigung mit Ihnen!

Wir bitten freundlich um Ihr Verständnis, dass wir Ihre Anfrage nur beantworten können, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Namen, Adresse, E-Mail und einer Telefonnummer mitteilen. Ihre Kontaktdaten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht weitergegeben.

BITTE BEACHTEN SIE, dass nach Absprache mit den Verkäufern eine Innenbesichtigung erst nach einer erfolgten Bonitätsprüfung durch unser Haus vereinbart werden kann.

Vereinbaren Sie am besten noch heute ein persönliches Finanzierungsgespräch mit unserem Spezialisten. Unser Finanzierungsexperte Herr Ron Weber steht Ihnen unter Telefon 0531 / 242 65 14 oder [ron.weber@beratung.lbs-nw.de](mailto:ron.weber@beratung.lbs-nw.de) gerne zur Verfügung.

Sie möchten auch eine Immobilie verkaufen? Dann sprechen Sie mich unverbindlich an! Möglicherweise haben wir schon jetzt den passenden Käufer in unserer umfangreichen Kundenkartei!

Sie erreichen mich unter 0531 / 242 65 50 oder [heiko.riemann@beratung.lbs-nw.de](mailto:heiko.riemann@beratung.lbs-nw.de).

. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: [info@lbsi-nordwest.de](mailto:info@lbsi-nordwest.de) GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: [verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de](http://verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de)

**Objektbilder**



Hausansicht



Südterrasse



Gartenimpressionen



Charmant angelegter Garten



Rasenanlage und Gartenhaus



Hausansicht



Hausansicht



Hauseingang



Entree



Großzügiger Wohnbereich



Geschützter Freisitz



Hausansicht mit Kaminzug



Ihr Holzlager



Gemütliche Abende am Kamin



Offene Küche zum Wohnbereich



Praktisches Gäste-WC



Schlafzimmer mit Balkonzugang



Sonnenbalkon



Helles Tageslichtbad



Zugang Gästebereich im UG

## Energiepass

Gültig bis	11.01.2034
Energieverbrauchskennwert	176,70
Mit Warmwasser	Ja
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1969
Ausstellungsdatum	21.01.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Im Südwesten von Braunschweig befindet sich der Stadtteil Broitzem, der über die Jahre immer mehr an Beliebtheit gewonnen hat. Broitzem profitiert von der guten Anbindung zum Stadtzentrum, die Straßenbahnlinie M5 sowie die Buslinien 465 und 485 sorgen für Citynähe. Die Autobahnen A39 und die Stadttangente A391 mit Anbindung an die A2 sind wenigen Minuten zu erreichen.

Neben Kindertagesstätte und Grundschule, erwartet Sie in Broitzem ein breitgefächertes Angebot an Einzelhandel sowie eine Vielzahl an Kleingewerbe. Sie können bei Edeka Ihre Einkäufe tätigen und gleich nebenan befindet sich eine Textil-Discounter sowie ein Post-Shop. Für die medizinische Versorgung befinden sich diverse Ärzte sowie eine Apotheke im Ort. Weiterführenden Schulen sind umliegend und gut zu erreichen.

Ihr Ansprechpartner

**Heiko Riemann**

Telefon: 0531 2426550

E-Mail: [heiko.riemann@beratung.lbs-nw.de](mailto:heiko.riemann@beratung.lbs-nw.de)

