



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Angebot

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-FM-69370

3x TOP!: Gartenstyle, Wohnwert & Wohngefühl! Willkommen im Kanzlerfeld!

Eckdaten

Kaufpreis

349.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	102,0 m²
Nutzfläche	35,0 m²
Grundstücksfläche	254,0 m²
Gesamtfläche	185,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Kanzlerfeld in Braunschweig – eine beliebte, weil sehr ruhige Wohnlage; umgeben von viel Grün! Diese Wohngegend, zugehörig zum Stadtteil Lehndorf-Watenbüttel, ist umgeben vom Wald- und Wiesengebieten. Hier leben etwas über 3.800 Einwohner.

Die unmittelbare Wohnumgebung ist geprägt von Reihenhäusern bzw. Einfamilienhäusern - inmitten des Kanzerfelds gelegen. Trotzdem sind Sie in wenigen Schritten in der freien Natur. Innerhalb kürzester Zeit sind Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad entweder in Lehndorf, in den Wäldern oder erreichen die Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Bäckerei oder Nahversorger, sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle, mit regelmäßigen Verbindungen in die Innenstadt bzw. die umliegenden Ortsteile, ist (fast) „um die Ecke“ – so sind vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten im Stadtgebiet ganz nah.

Einige Daten über Braunschweig:

Eine Stadt mit über 250.000 Einwohnern. Im südöstlichen Niedersachsen gelegen ist es die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Namhafte Arbeitgeber wie z.B. Volkswagen AG, Volkswagen Financial Services, Siemens etc. sind hier beheimatet - genauso wie bundesweit tätige Forschungsunternehmen wie z.B. die Physikalisch-Technische-Bundesanstalt oder das Helmholtz-Zentrum.

Verkehrstechnisch ist die Stadt hervorragend überregional angebunden: eine der zentralen Autobahnverkehrsachsen Deutschland, die A2 (Berlin - Ruhrgebiet) ist in wenigen Fahrtminuten erreichbar, genauso die A39 nach Wolfsburg oder die A36 in den Harz und weiter nach Leipzig sind hier ganz nah.

Mit dem ICE ist Braunschweig ebenfalls zu erreichen - bzw. von hier aus (fast) ganz Deutschland.

Hier lässt sich gut leben: ruhig, stilvoll, modern - sowie "unter sich"!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses gut geschnittene Reihenmittelhaus wartet auf Sie, oder Sie, oder Sie?! Wir von FALC Immobilien Braunschweig nehmen Sie mit auf eine kleine Entdeckungstour...

Folgende Eckdaten erwarten Sie: ca. 102 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Ein ca. 50 m² Keller und im Dachgeschoss "wartet" eine Ausbaureserve von ca. 30 m², Grundstück ca. 254 m², Garage, Baujahr: 1988... West-Ost-Ausrichtung...

Betreten wir gemeinsam das Grundstück über einen sehr gepflegten sowie praktischen Vorgarten. Hier lässt sich die Nachmit-tags-/Abendsonne genießen, während das Grün "automatisch" bewässert wird...

In's Haus hinein: Durch einen kleinen Verbindungsflur geht's in die Küche. Bei Küchenaktivitäten haben Sie einen wunderschönen Blick auf den Garten. Von der Küche aus geht es weiter: Direkt rüber in den Essbereich, welcher offen gestaltet und in den Wohnbereich übergeht. Sie erreichen von hier entweder den Vorgarten oder den Garten. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC und Abstellraum.

Im Obergeschoss liegt der Schlafbereich bzw. Kinder-/Arbeitszimmer: Alle Räumlichkeiten sind sehr praktisch und funktional geschnitten und bieten damit viel Staumöglichkeiten! Schlafzimmer und Kinderzimmer mit Blick in den Garten nach Osten einerseits. Und andererseits ein Arbeitszimmer und das Hauptbad nach Westen gelegen.

Das Raumangebot wird abgerundet durch eine Ausbaureserve von ca. 30 m² im Dachgeschoss! Schaffen Sie hier Ihre ganz persönliche Rückzugs-/Arbeits-/Wohlfühloase - lassen Sie ihrer Kreativität "freien Lauf"... Ergänzt wird das "Raumwunder" durch einen Keller mit ca. 49 m² Fläche: hier steht die Gaszentralheizung, Elektrokasten, etc.

Im sehr stylisch und gepflegten Garten, der pflegeleicht angelegt ist, wartet die Erholung auf Sie! Eine Gartenhütte mit Strom- und Wasseranschluss und ein separater, verdeckter Zugang zum Grundstück.

Entdecken Sie die "3xTOP!"-Möglichkeiten und Vorzüge dieses Reihenmittelhauses im Kanzlerfeld! Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf per Email, Telefon, SocialMedia - und vereinbaren Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Reihenhaus im Überblick:

- Wohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss (ca. 102 m²)
- Keller ca. 49 m²
- Ausbaureserve im Dachgeschoss: ca. 30 m² (Elektrik / Heizung: vorbereitet)
- 2x Terrassen: Vorderhaus und Gartenseite (neu in 2022/2023)

- Fenster 3-fach verglast (bis 2022 erneuert)
- Haustür (in 2022)
- elektrische Rollläden (Funkgesteuert)
- Glasfaseranschluss liegt an
- Garage vorhanden
- zeitgesteuertes, automatisiertes Bewässerungssystem im Garten

Im Erdgeschoss sind alle Räumlichkeiten mit Fußbodenfliesen versehen, das Obergeschoss hat Teppich als Bodenbelag. Im Badezimmer wurden weiße, zeitlose Wand- und Fußbodenfliesen verlegt. Ein Badewannenanschluss ist (weiterhin) vorhanden, somit könnte mit wenigen Handgriffen die Badewanne eingebaut werden - dafür "wandern" die Waschmaschine und Trockner in den Keller.

Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück, wie alle Immobilien in diesem Teil des Kanzlerfelds! Die jährlich zu zahlende Erbpacht beträgt: 861,00 € (jährliche Zahlweise), die der Garage beträgt: 112,00 € (jährliche Zahlweise). Die gesamte jährliche Erbpacht beträgt demzufolge 973,00 €. Die Gesamtlaufzeit des Erbpachtvertrags ist noch bis zum 17.09.2081 (verbleibende Restlaufzeit: 56 Jahre).

Entdecken Sie "3xTOP!"-Möglichkeiten und Vorzüge dieser Immobilie! Sichern Sie sich Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wenn Sie eine zeitlos-repräsentative Immobilie in Braunschweig suchen, nehmen Sie Ihre (Wohn-)Zukunft in die eigene Hand und lassen sich bei Ihrem individuellen Termin begeistern!

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil des vom Verkäufer zugesagten Erfolgshonorars zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Unser Service - auch und gerne am Wochenende! Für Rückfragen sind Ihre Ansprechpartner gerne für Sie erreichbar:

Fabian Mannecke, 01577 - 44 56 249, fabian.mannecke@falcimmo.de

Joanna Mannecke, 0160 - 46 71 810, joanna.mannecke@falcimmo.de

Büro Braunschweig: 0531 - 225 10 134, braunschweig@falcimmo.de

Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in:

Fallersleber Str. 43, 38100 Braunschweig

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungs-/Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach - oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

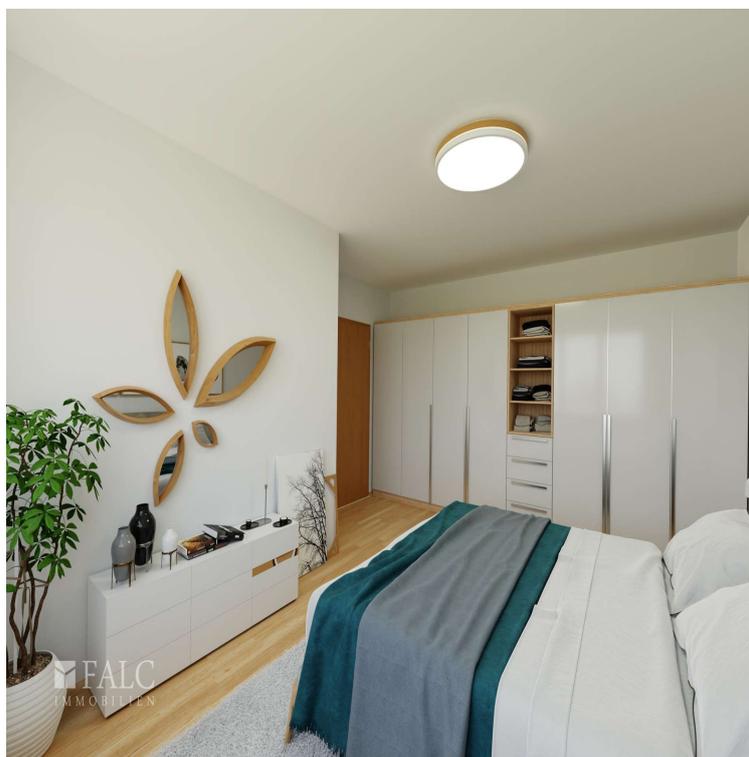
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

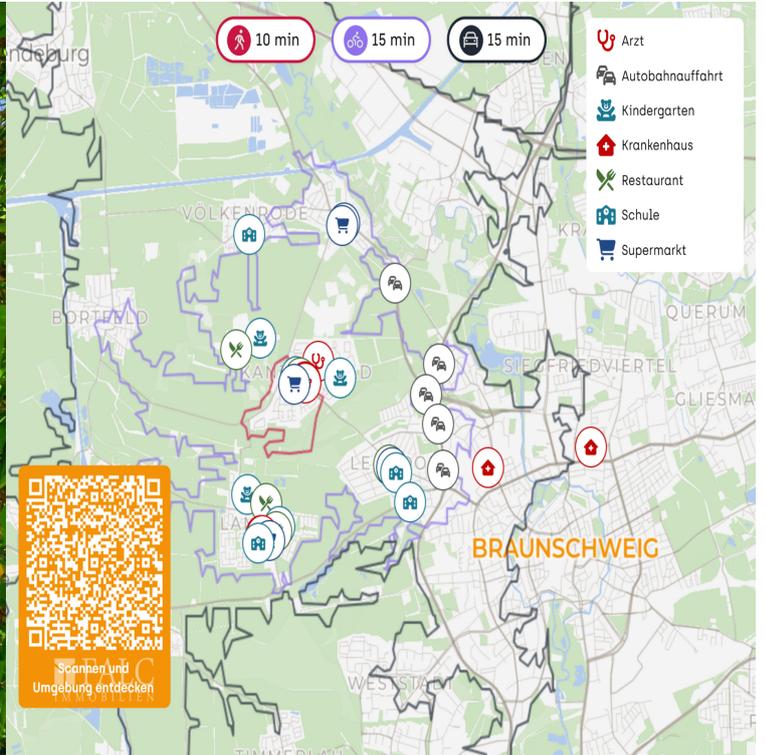
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

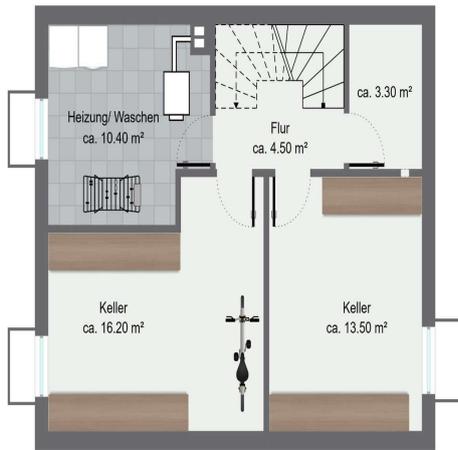
[Online ansehen](#)



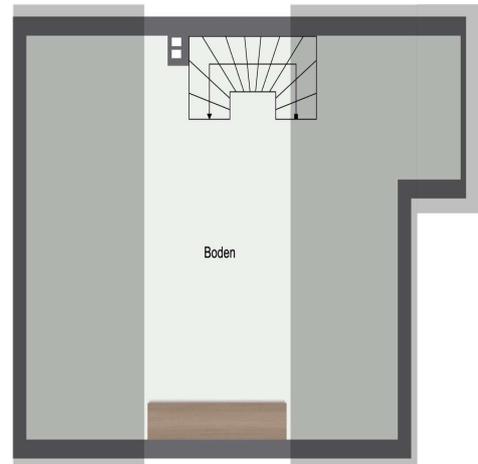
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Kellergeschoss



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)