Objektnummer FALC-FM-70787

Reihenendhaus im Norden von Braunschweig: Die Gelegenheit für Ihr neues Zuhause!

Eckdaten

Kaufpreis	***299.000,00 €***
Provision	***3,57% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***97,0 m²***
Grundstücksfläche	***252,0 m²***
Anzahl Zimmer	***5,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***1971***
Zustand	***Modernisiert***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Dusche***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Teppich, Parkett***
Befeuerung	***Öl***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***11.06.2035***
Energiekennwert	***143,4 kWh/(m²*a)***
Mit Warmwasser	***Ja***
Energieträger	***Öl***
Energieeffizienzklasse	***E***
Ausstelldatum	***12.06.2025***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Der im Norden von Braunschweig gelegene Ortsteil Waggum punktet gleich mehrfach: ruhige und idyllische Lage, guten Verkehrsanbindung sowie seine Nähe zu Europas führendem Forschungsflughafen mit vielen hochwertigen Arbeitsplätzen.

Im gesamten Stadtteil sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gegeben - Kindergarten, Ärzte, Schulen - sogar ein Schwimmbad! Das Vereinsleben ist abwechslungsreich und vielfältig - auch bieten sich gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten durch viele Grünflächen, Wälder und Seen.

Waggum wird durch mehrere Buslinien mit der Innenstadt und umliegende Stadtteile verbunden. Günstig zu erreichen ist das Umland (Nebenstrecken nach Wolfsburg oder Gifhorn) sowie die Autobahn A2 Richtung Wolfsburg oder Hannover sowie die Stadtautobahn A391, um schnell mit dem Auto in die Stadt zu gelangen.

Objektbeschreibung

Hier erhalten Sie: einen praktischen Grundriss, viel Platz und Garten - verbunden mit Ruhe und Ausblick! Wir von FALC Immobilien Braunschweig nehmen Sie mit:

Ein Reihenendaus, erbaut im Jahr 1971, mehr als 90 m² Wohnfläche, Keller, und ca. 252 m² Grundstück! Beständig gepflegt und technisch aktuell gehalten! Hier ist sofortiges Einziehen und Loswohnen möglich.

Wir nehmen Sie mit auf Entdeckungstour: Am Ende einer Sackgasse gelegen, damit ruhig, betreten wir das Haus: Einige wenige Treppenstufen, schon stehen wir vor der Eingangstür. Durch diese hindurch, geht's durch einen kleinen Windfang. Von hier zweigt das Duschbad ab. Im Flur geht's in die Küche - welche geräumig ist und damit genügend Platz bietet zum Kochen und Essen. Hier lässt sich mit einem Frühstück gut in den Tag starten... Weiter geht's durch den Flur in das Wohnzimmer. Dieses, ursprünglich über die gesamte Breite des Hauses gelegen, bietet direkten Zugang zur großen Terrasse. Nach Südwesten ausgerichtet, können sie hier viele Sonnenstunden genießen. Direkt angrenzend an das Wohnzimmer liegt aktuell das Schlafzimmer. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich das Wohnzimmer wieder vergrößern - und das Schlafzimmer "wandert", wie ursprünglich vorgesehen, zurück in das Obergeschoss.
Und genau hier sind aktuell: zwei Zimmer nach Westen ausgerichtet (mit Balkon), eine Küche sowie Bad mit Dusche. Die Küche verfügt über einen separaten Außenzugang. Mit dieser Lösung haben sie theoretisch zwei getrennte Wohnungen bzw. voneinander autarke Wohnbereiche. Abgerundet wird das Platzangebot im Haus durch eine vollständige Unterkellerung des Hauses sowie der Terrasse! Somit verbleibt viel Platz für Hobbies. Vom Keller führt eine Außentreppe direkt in den Garten - und dieser ist (nahezu) uneinsehbar. Genießen Sie hier schöne Sonnen-/Abendstunden.
Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück. Die Erbpacht beträgt aktuell vierteljährlich 57 Euro (d.h. monatlich 19 Euro), somit auf das Jahr eine Erbpacht von 228,00 Euro! Bis zum 30.06.2070 (Restlaufzeit 45 Jahre) ist die aktuelle Laufzeit des Erbpachtvertrags vereinbart.

Besichtigen Sie mit uns diese Wohngelegenheit in Braunschweig-Waggum! Nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf, um Ihren individuellen Besichtigungstermin zu sichern!

Ausstattung

Das Reihenhaus und einzelne Stockwerke im Überblick:

Erdgeschoss:
+ zwei Zimmer (aktuell Wohn- und Schlafzimmer) sowie Terrasse
+ Küche, Bad mit Dusche/WC

Obergeschoss:
+ drei Zimmer (aktuell 2 Kinderzimmer und Küche)
+ Bad mit Dusche/WC

Allgemein:
+ Keller
+ Garten (Grundstücksgröße: 252 m²)
+ Zweifachverglaste Fenster (aus 2012)
+ Ölheizung (aus 2013)
+ neues Dach (2018)
+ separater Zugang zum Obergeschoss über eine Aussentreppe (Zugang über die Innentreppe ist auch möglich)

Alle Wände sind geschmackvoll tapeziert bzw. gestrichen. Die Bäder sind mit weißen bzw. beigen Fliesen versehen.

Die Räume im Erdgeschoss verfügen über ein Teppich, im Obergeschoss über ein Parkett. In den beiden Küchen sind hellbraune bzw. graue Fliesen verlegt.

Die Erbpacht beträgt aktuell vierteljährlich 57 Euro (d.h. monatlich 19 Euro), somit auf das Jahr eine Erbpacht von 228,00 Euro! Bis zum 30.06.2070 (Restlaufzeit 45 Jahre) ist die aktuelle Laufzeit des Erbpachtvertrags vereinbart.

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie inspirieren und vereinbaren gerne Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns!

Sonstiges

Nehmen Sie Ihre (Wohn-/Anlage-)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.

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

Joanna Mannecke, 0160 - 46 71 810, joanna.mannecke@falcimmo.de
Fabian Mannecke, 01577 - 44 56 249 fabian.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 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

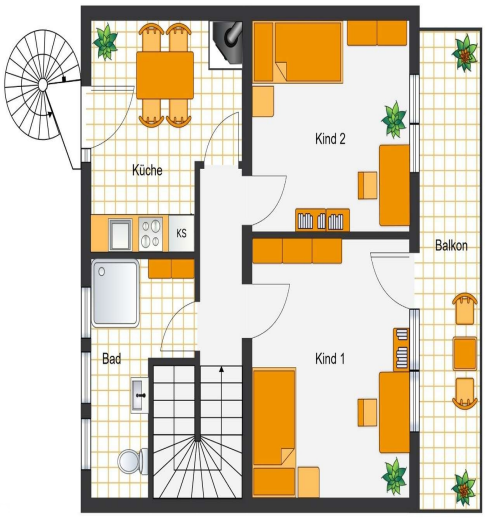
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Erdgeschoss

FALC IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC IMMOBILIEN