Braunschweigische Landessparkasse

Braunschweigische Landessparkasse
Ein Unternehmen der NORD/LB

Ein Rohdiamant in einzigartiger Lage! Bungalow in Braunschweig - Harxbüttel

- Wohnfläche ca. 227 m²
- Grundstücksfläche ca. 1.736 m²
- Baujahr lt. Energieausw. 1971
- Bedarfsausweis: 249,10 kWh/(m²·a)
- Primärenergieträger: Öl
- Energieeffizienzklasse: G
- **Objekt-Nummer: 23203**

Kaufpreis: 1.070.000 EUR

zzgl. Käufercourtage in Höhe von 2,98 % inkl. ges. MwSt.

Objektbeschreibung:

Preisgekröntes Objekt im Stil von Richard Neutra, innerhalb einer sehr begehrten Bungalowsiedlung vor den Toren Braunschweigs:
"Mit der Natur verbunden" bekommt Dank dieser Immobilie eine ganz neue Bedeutung: In einer ruhig gelegenen Straße, umgeben von einer einheitlichen Architekturlandschaft, bieten wir diesen Bungalow, welcher auf dem gepflegten Grundstück ein so besonderes Gesamtbild bietet, dass dieses schon mehrfach von "schöner Wohnen" als Beispiel hierfür gewählt wurde.

* einmalig gut erhaltener, stilechter Architektenbungalow der 70er Jahre innerhalb der bekannten Waldsiedlung Eichenkamp („Schmiedsiedlung")
* extrem ruhige Wohnlage, vollkommen naturnah gestaltet
* direkter, eigener Zugang zum Naturreservat
* höchste Flexibilität des Grundrisses mit zwei komplett getrennten Wohn- und ggfls. Arbeitsbereichen
* klare Trennung von Funktional- und Repräsentativbereichen
* Terrassen und Garten nicht einsehbar
* Doppelcarport mit zwei weiteren Stellplatzmöglichkeiten, sofern großzügigem Besucherparkplätzen auf der Straße
* Kaminofen
* Barrierearmes Wohnen und Arbeiten

Typisch für einen Schmied-Bungalow ist die offene und funktionale Grundrissgestaltung, aufgeteilt in drei Bereiche:

Vom Eingang betritt man zunächst den großzügigen Wohn- und Essbereich, welcher dank des bepflanzten Lichthofes in der Mitte nicht nur besonders hell wirkt, sondern auch einen ganz eigenen Charme versprüht. Er stellt zwar das Herz des Hauses dar, ist aber räumlich interessant aufgeteilt. Die sich anschließende Küche verfügt über einen ähnlich großen und funktionalen Wirtschaftsraum.Von hieraus gelangt man auf die Richtung Süden angelegte Terrasse, die neben dem Ausblick in den großzügigen Garten auch noch eine einzigartige Panoramasicht über das angrenzende Naturschutzgebiet bietet.

Nach Westen ausgerichtet findet sich der zweite Teil, welcher bisher als „Elternbereich“ genutzt wurde. Er besteht aus einem Schlafzimmer mit Bad en suite, welches sowohl mit Badewanne, als auch Dusche ausgestattet ist und einem weiteren Raum.

Im östlichen Teil des Bungalows, welcher durch einen separaten Eingang betreten werden kann, befindet sich ein weiterer eigener Schlaftrakt mit drei quadratischen Einzelzimmern und einem Studio/ Kaminzimmer. Dieser Bereich ist vollkommen flexibel nutzbar und ist gleichermaßen als Büro, auch in Teilen als ggf. abtrennbare Einliegerwohnung oder auch als ein Wohnmodell für Mehrgenerationen oder gar für unterschiedlichste Wohngemeinschaftsformen geeignet. Alle Wohnbereiche und der Zugang des Hauses sind rollatorgerecht.

Beschreibung der Ausstattung:

* ca. 2010 Warmluftheizung, betrieben mit Öl
* Umbau in Gas- oder Pelletheizung möglich

Beschreibung der Lage:

*Ruhig in einer weitestgehend intakten Bungalow-Siedlung gelegen
*Wenige Fahrminuten bis zur A2
*Geschäfte des täglichen Bedarfs in den umliegenden Orten
Harxbüttel ist ein Stadtteil am nördlichen Stadtrand von Braunschweig rechts der Schunter und hat etwa 560 Einwohner. Der Ort hat einen dörflichen Charakter.

Die Innenstadt von Braunschweig ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten gut zu erreichen. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind allesamt in Braunschweig gegeben.

Die Stadt Braunschweig befindet sich im Südosten Niedersachsens und ist mit ca. 250.000 Einwohnern (demografische Tendenz steigend) nach der Landeshauptstadt Hannover die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Sie ist Teil der 2005 gegründeten Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Mehrere Bundesautobahnen sowie Bundesstraßen führen nach Braunschweig bzw. direkt durch die Stadt. Braunschweig hat einen Hafen mit Anbindung an den Mittellandkanal und seit 1935 einen eigenen Flughafen bei Waggum.

Braunschweig ist heute ein bedeutender Standort für Wissenschaft und Forschung. Der Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft verlieh der Stadt den Titel „Stadt der Wissenschaft 2007“.

Braunschweigische
Landessparkasse
Ein Unternehmen der NORD/LB

Die Stadt beheimatet drei Hochschulen und eine Vielzahl von Bundesanstalten und Forschungseinrichtungen. Die „Technische Universität Carolo-Wilhelmina“ von 1745 mit 18.500 Studierenden, die „Ostfalia – Hochschule für angewandte Wissenschaften“ von 1971 mit 9.000 Studierenden sowie die „ Hochschule für Bildende Künste Braunschweig (HBK)“ von 1963, die einzige Kunsthochschule Niedersachsens, mit 1.200 Studierenden.

Außerdem weist Braunschweig eine sehr gute Infrastruktur aus. Dabei führen auch mehrere Bundesautobahnen (z. B. die A 2 und die A 39) sowie Bundesstraßen nach bzw. direkt durch Braunschweig.
Mit der Technischen Universität Braunschweig vor Ort, die Ansehen in ganz Deutschland genießt, und guten Arbeitgebern wie z.B. der Siemens AG oder Volkswagen AG ist Braunschweig auch wirtschaftlich ein sehr starker Standort.

Braunschweigische Landessparkasse

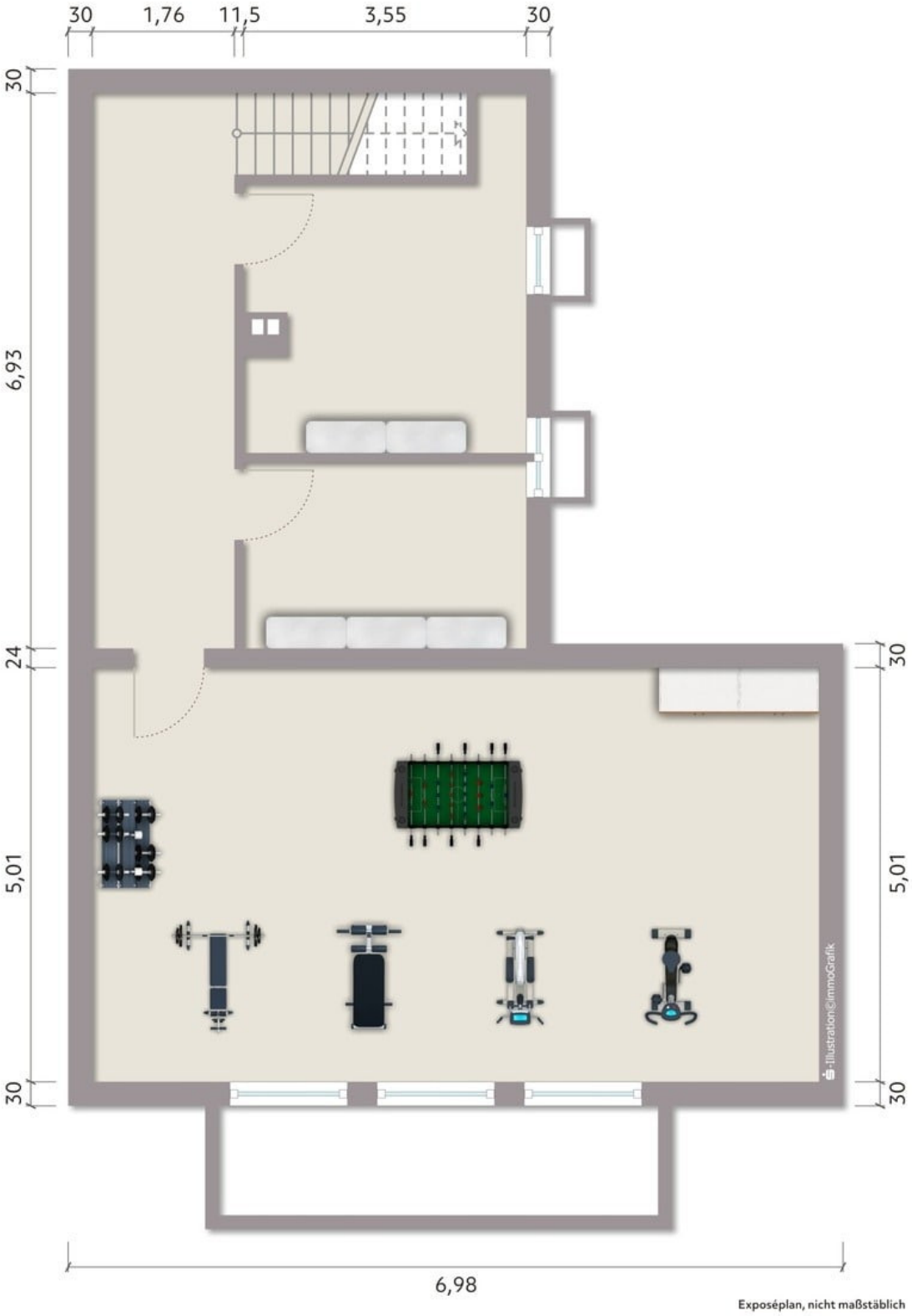
Braunschweigische Landessparkasse
Ein Unternehmen der NORD/LB

Bungalow

Unverbindliche Darstellung

Braunschweigische Landessparkasse

Braunschweigische Landessparkasse
Ein Unternehmen der NORD/LB



Keller

Braunschweigische Landessparkasse

Braunschweigische Landessparkasse
Ein Unternehmen der NORD/LB

Grundstücksfläche	ca. 1.736 m²
Wohnfläche	ca. 227 m²
Zimmer	7
Derzeitige Nutzung	frei
Zustand	gepflegt
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Baujahr	ca. 1971
Ausstattung	Keller, Terrasse, Carport, Gäste-WC, Garage, Garten, HWR, zwei Bäder

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Immob. Vermittlung
Kai Hilz
0172-5109004
kai.hilz@blsk.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen der LBS Immobilien GmbH NordWest

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten eine Provision in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (gewerbliche Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an die LBS Immobilien GmbH NordWest.

Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der LBS Immobilien GmbH NordWest nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages verpflichtet.

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH NordWest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH NordWest für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest führt ein eigenes Beschwerdemanagement. Sie nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht teil.