

***Freistehendes  
Einfamilienhaus  
mit Teilkeller und Garage  
in Broitzem***



**I-11928**

**FIBAV Immobilien GmbH**

Baumschulenweg 2 a  
38104 Braunschweig

Ihr Ansprechpartner:  
**Herr Axel Eichner**  
Immobilienverkäufer

Telefon 0 531 – 281 25 10  
Mobil 0160 – 90 11 26 55  
e-mail eichner@fibav.de



# Angebot

**Objektnummer** I-11928

**Lage** Broitzem ist ein südlich gelegener Stadtteil der historischen Löwenstadt Braunschweig in Niedersachsen. Braunschweig mit seinen ca. 255.000 Einwohnern ist durch seine historische Altstadt mit vielen Sehenswürdigkeiten landesweit bekannt. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Wolfsburg, Wolfenbüttel, Helmstedt, Hannover und Magdeburg gewährt kurze Arbeitswege in alle Richtungen. Alle Einrichtungen zur Grundversorgung wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Fachgeschäfte sowie Kindergärten, Krippen, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

**Objektort** 38122 Broitzem

**Objekt** freistehendes Einfamilienhaus mit Teilkeller

**Baujahr** 1942 (in den 1980er Jahren kernsaniert)

**Grundstück** ca. 602 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche** ca. 106 m<sup>2</sup> und 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Beschreibung** Das gepflegte freistehende Siedlungshaus wurde 1942 erbaut und in den 1980er Jahren kernsaniert. Es verfügt im Erdgeschoß über eine schöne Einbauküche, ein Gäste-WC, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur großen Terrasse und dem gepflegten Garten. Das Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer und ein kleines Bad mit WC und Waschbecken befinden sich im Obergeschoß. Den Keller erreicht man über einen Außeneingang vom Garten. Die Bäder, der Flur im Erdgeschoß sowie die Küche sind gefliest. Im Wohnzimmer ist Laminat verlegt. Die Schlafzimmer sind mit Teppich ausgestattet. Ihre Fahrzeuge können sicher in der Garage untergebracht werden und Ihre Gartengeräte finden in einem kleinen Schuppen Platz. Das Objekt steht bereits leer.

**Objektdaten**

Bauweise	massiv, Teilkeller mit Kelleraußeneingang
Fassade	Putz
Dachformen	Satteldach mit Betonziegeln
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung und überwiegend Rollläden
Innentüren	Holztüren
Innentreppen	Holztreppe zum OG
Sanitär	<u>Bad EG:</u> WC, Waschbecken, Badewanne und Dusche; weiß/beige gefliest <u>Gäste-WC EG:</u> WC und Waschbecken, hell gefliest, mit Waschmaschinenanschluss <u>Gäste-WC OG:</u> WC und Waschbecken, hell gefliest

**Grundrisse** Die detaillierte Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Zeichnungen. Sie geben den ursprünglichen oder geplanten Zustand wieder, sollen zur allgemeinen Information dienen und sind eventuell nicht in vollem Umfang mit dem heutigen Zustand identisch. Für die Richtigkeit können wir daher nicht haften.

**Heizung** Gaszentralheizung Baujahr 2003



**Energieverbrauchs-** Energieverbrauch dieses Gebäudes: 165,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**ausweis** Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 182,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Effizienzklasse: F

**Garage** vorhanden

**Zustand** gepflegter Zustand

**Übergabe** nach Vereinbarung

**Kaufpreis** **349.900,00 €**

**Hinweis** Bei aller Sorgfalt müssen wir uns Irrtümer, Auslassungen und einen Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Die Annahme oder Verwertung dieses Angebotes begründen den Abschluss eines Maklervertrages mit uns. Ohne Abschluss eines Kaufvertrages ist unsere Dienstleistung dem Interessenten gegenüber kostenfrei. Gemäß § 11 MaBV weisen wir darauf hin, dass wir weder Kaufpreis- noch Mietzahlungen oder Kautionen entgegennehmen.

**Besichtigungen** Wir bitten Sie, Besichtigungen nur gemeinsam mit einem Mitarbeiter unserer Firma durchzuführen, um die Privatsphäre des Verkäufers zu wahren. Terminabsprachen sind jederzeit möglich.

**Courtage** Die vom Käufer und Verkäufer jeweils zu zahlende Courtage beträgt 2,9 % vom o. g. Kaufpreis (2,4 % + 19 % MwSt.) und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und zahlbar.

**Finanzierung** Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch gerne in Fragen der Finanzierung zur Seite und finden für Sie das optimalste und günstigste Finanzierungsangebot.

**Ansprechpartner** **FIBAV-Immobilien GmbH**

Baumschulenweg 2 a  
38104 Braunschweig

Ihr Ansprechpartner:

**Herr Axel Eichner**

Telefon 0 531 – 281 25 10

Mobil 0160 – 90 11 26 55

e-mail: eichner@fibav.de

Sollte das angebotene Objekt nicht Ihren Wünschen entsprechen, bitten wir Sie uns davon in Kenntnis zu setzen. Wir sind bemüht Ihre besonderen Wünsche und Anforderungen bei zukünftigen Objektangeboten zu berücksichtigen.







Rückansicht



Garten



Küche



Gäste-WC EG



Bad EG



Treppe



Flur EG



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Terrasse





Schlafzimmer OG



2. Zimmer OG



Flur OG



Gäste-WC OG



Party-Keller



Wirtschaftsraum im Keller



Garage



Heizung

### Grundrisse

