

## Leben in Braunschweig – Lehdorf St.-Ingbert-Str. 20

Ruhiges, freistehendes Einfamilienhaus mit Teilkeller und Garage

<b>Objektangaben:</b>	
Objektart:	Einfamilienhaus
Kaufpreis:	269.000,- €
Übergabe:	Ab 01. August 2026 möglich
Wohnfläche ca.:	114 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.:	534 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5, Küche, 2 Bäder, Gäste-WC
Garage:	ja
Keller:	ja
Endenergiebedarf:	314,6 kWh/(m <sup>2</sup> a), Kl. H
Baujahr:	1936, 1974

### Objektbeschreibung:

Gepflegtes Wohnhaus mit modernisierter Heizungsanlage (Erdgas). Ein Schornsteinzug zum Anschluss eines Kamins ist vorhanden. Im Garten befinden sich ein kleines Gartengerätehaus. Der Keller ist durch einen separaten Außen- eingang zu betreten.

### Ausstattung:

Die Fenster sind zum Teil mit Holz- und mit Kunststoffrahmen versehen. Küche und Bäder sind gefliest. Das Wohnzimmer und die Schlafräume sind mit älterer Teppichauslegeware ausgelegt. Die Küche ist mit älteren Einbaumöbeln und –geräten (Fa. Miele) ausgestattet, die vom Erwerber übernommen werden können.

### Lage:

Lehdorf ist ein nordwestlich von Braunschweig gelegener Stadtteil. Busse der Braunschweiger Verkehrs AG verbinden Lehdorf mit der Innenstadt. Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Über die Anschlussstelle Lehdorf ist ein Autobahnanschluss vorhanden. Mit dem Fahrrad erreichen Sie die Fußgängerzone



Südansicht, Terrasse



Garten



Wohnzimmer

der Innenstadt in ca. 15 Minuten. Zwischen den Feldern zwischen Lehdorf und Westpark können Sie ausgiebige Spaziergänge und Radtouren unternehmen. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Das Grundstück ist schön eingewachsen und pflegeleicht angelegt.

### **Geschäftsbedingungen**

Für unsere Maklertätigkeit berechnen wir dem Käufer bei Abschluss des Kaufvertrages eine Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises.

Unsere Angebote sind freibleibend und nur für den angeschriebenen Kaufinteressenten bestimmt. Eine Weitergabe an eine dritte Person begründet einen Schadensersatzanspruch in Höhe der Courtage.

Für Irrtümer, Auslassungen oder Zwischenverkauf übernehmen wir keine Haftung.

Hat der Interessent Vorkenntnis von unserem Angebot, teilt er dies der Fa. Thomas Rösler Immobilien unter Angabe der Quelle innerhalb von drei Tagen schriftlich mit. Andernfalls gilt unsere Nachweistätigkeit als ursächlich für den Vertragsschluss.

### **Besichtigungstermine:**

Thomas Rösler Immobilien

Rennebergsäcker 4

38176 Wendeburg

Tel.: 05302 – 49 42

Fax: 05302 – 49 43

Mobil: 0172 - 4211283

e-mail: [roesler-thomas@t-online.de](mailto:roesler-thomas@t-online.de)

Internet: [www.roesler-immofun.de](http://www.roesler-immofun.de)



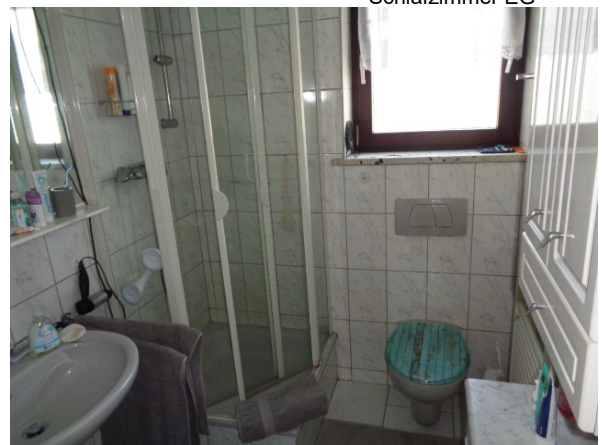
Esszimmer



Küche



Schlafzimmer EG



Bad EG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Bad OG



Heizungskeller

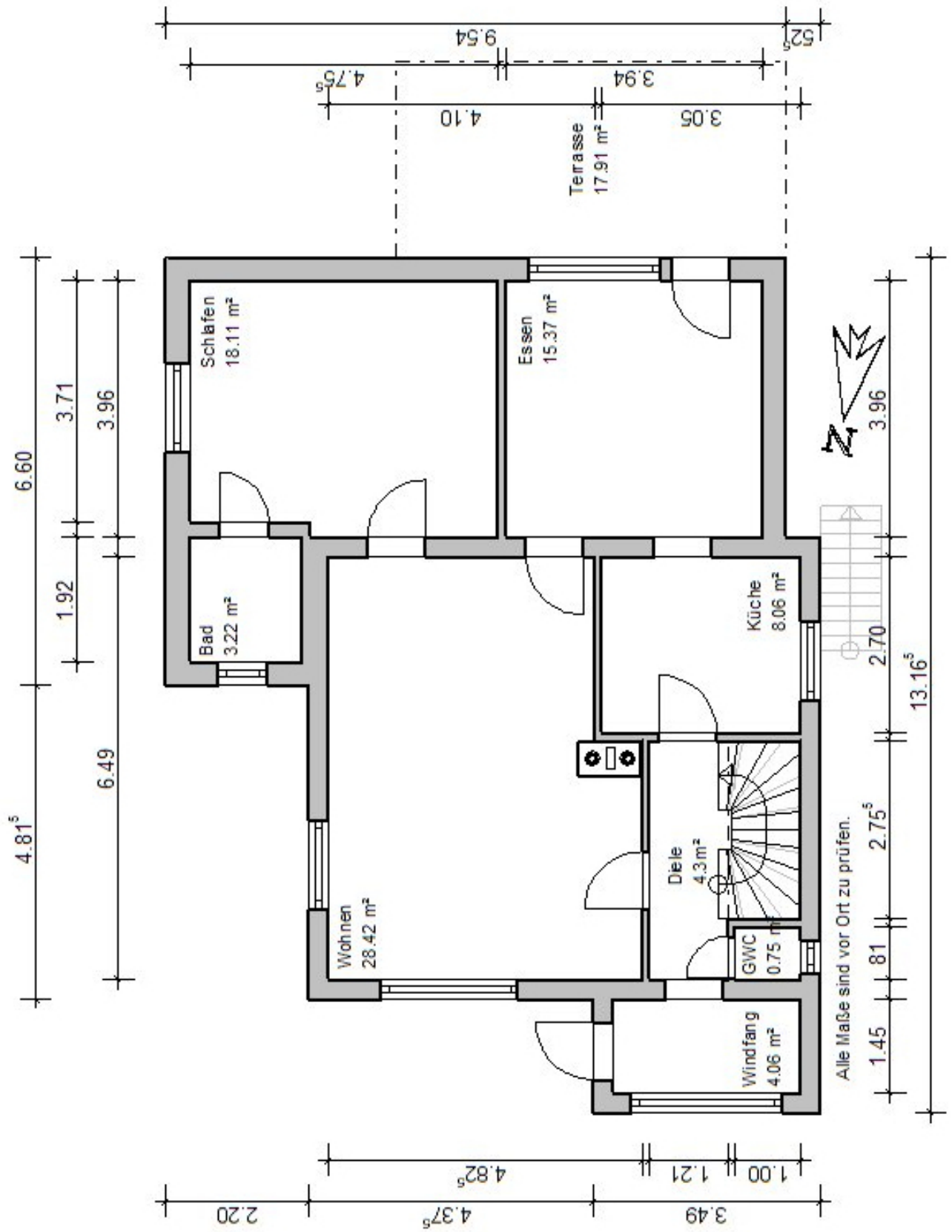


Nordwest-Ansicht, Garage

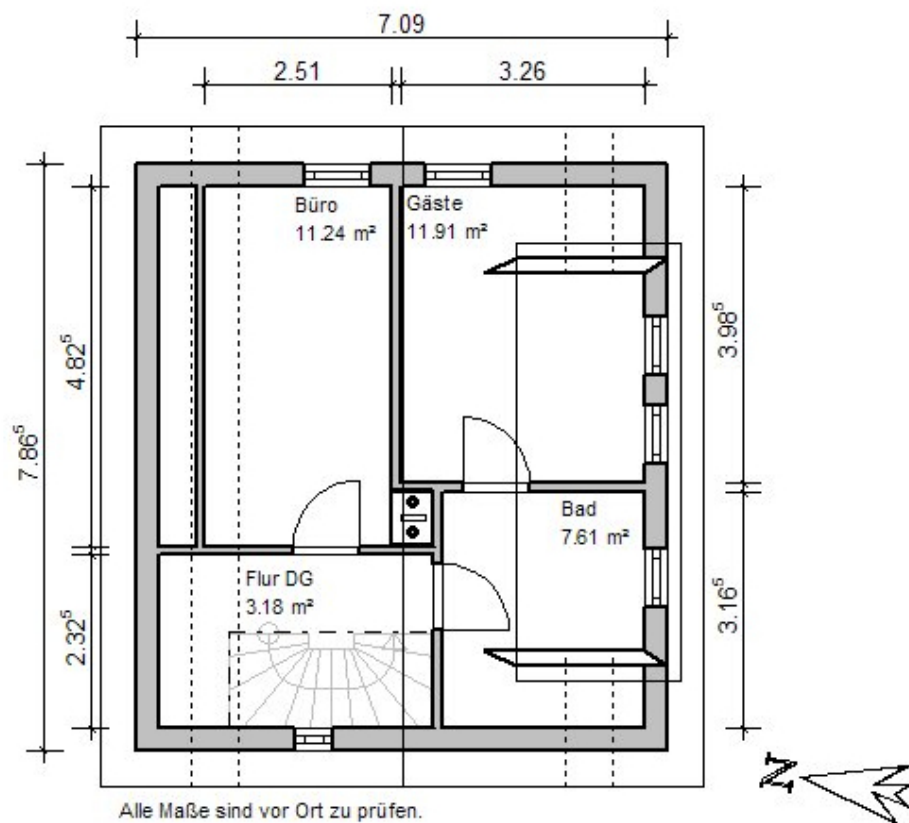


Nordost-Ansicht

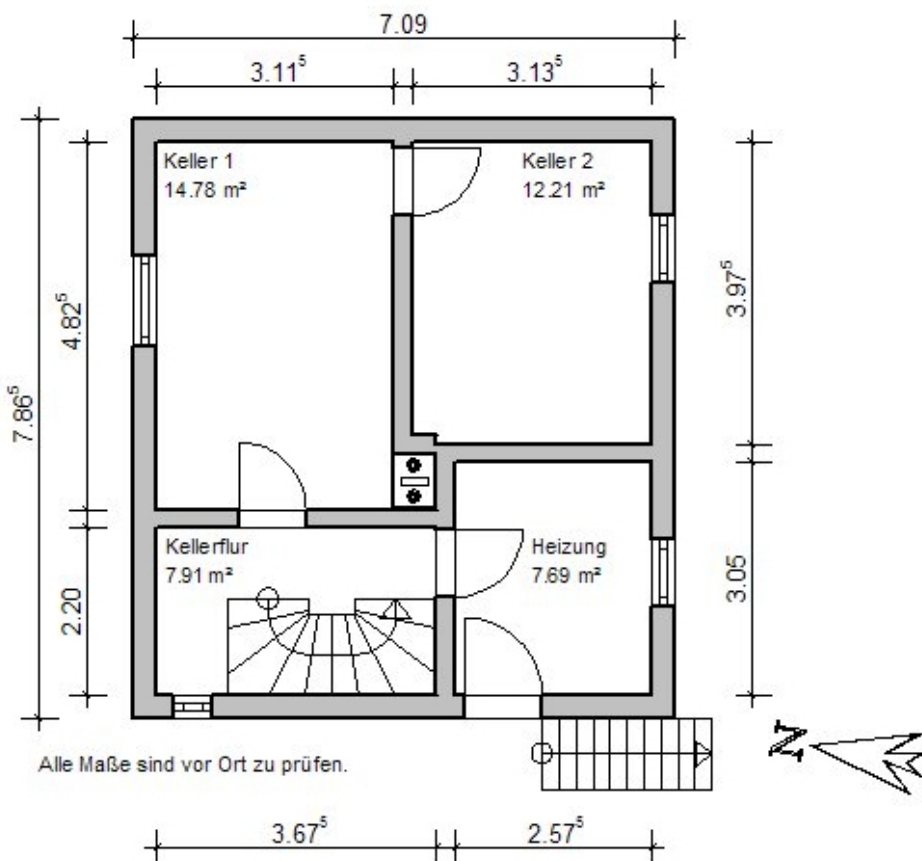
Erdgeschoss:



Obergeschoss:



Keller:



Lageplan:



## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Braunschweig, Stadt  
Gemarkung: Lehdorf  
Flur: 4 Flurstück: 255/206

## Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 29.04.2026  
Aktualität der Daten

N = 5792391

