

Leben in Braunschweig-Watenbüttel Neuruppinstraße 22

Vielseitig nutzbares Einfamilienhaus mit liebevoll angelegtem Garten

Objektangaben:	
Objektart:	Einfamilienhaus
Kaufpreis:	389.000,- €
Übergabe:	Nach Vereinbarung
Wohnfläche ca.:	132 m ²
Grundstück ca.:	716 m ²
Zimmer:	5½
Einbauküche:	ja
Garage:	ja
Baujahr ca.:	1977
Energieausweis:	225,7 Kwh/m ² a, Kl. G

Objektbeschreibung:

Dieses Architektenhaus ist solide mit Mauerwerksteinen errichtet. Der Keller ist mit Kalksandsteinen errichtet. Ein Teil der Trennwand zwischen dem Wohn- und dem Arbeits-/ Gästezimmer ist in Leichtbau gehalten und kann zur Vergrößerung des Wohnbereichs entfernt werden.

Die Fenster sind aus Kunststoff und 2020 zum großen Teil erneuert worden.

Beheizt wird das Haus mit einer Buderus Ölzentralheizung aus dem Jahr 1997. Das Öl wird in einem Öltank im Grundstück gelagert. Zur Umrüstung auf eine Gaszentralheizung steht in der Straße eine Gasleitung zum Anschluss zur Verfügung.

Für Gartengeräte ist auf dem Grundstück ein Gartenhaus errichtet.

Ausstattung:

Die Fußböden in der Diele, in der Küche und im Gäste-WC sind mit Fliesen ausgelegt. Das Wohn- und das Arbeits-/Gästezimmer im Erdgeschoss sind mit Parkett versehen. Die Räume im Obergeschoss haben Teppichauslegeware.

Die Küche hat ältere Einbaumöbel und -geräte, die die Erwerber auf Wunsch übernehmen können.

Lage:

Watenbüttel ist ein nördlich von Braunschweig gelegener Vorort, ca. 6 Km vom Stadtzentrum entfernt und bestens über die Stadtautobahn zu erreichen. Verschiedene Lebensmittelgeschäfte (Penny, REWE), Sporteinrichtungen, Banken, Ärzte, eine Apotheke und



Ostansicht, Garage, Hauseingang



Westansicht



Wohnzimmer

ein Kindergarten sind im Ort vorhanden. Eine Stadtbusverbindung, die im Viertelstunden-Takt befahren wird, stellt einen bequemen Anschluss an die Innenstadt von Braunschweig her. Mit dem Auto sind Sie in 10 Minuten im Zentrum und haben über die Autobahnen A 392 und A 2 schnellen Anschluss auch an überörtliche Ziele.

Das Haus liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur PTB und kann nur über eine wenig befahrene Anliegerstrasse (Sackgasse) erreicht werden.

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 Vertragschluss.

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

Internet: www.roesler-immofun.de



Diele mit Galerie



Arbeiten / Essen EG



Küche



Gäste-WC mit Dusche



Schlafen OG



Kind 1 OG



Kind 2 OG



Arbeiten OG



Bad OG

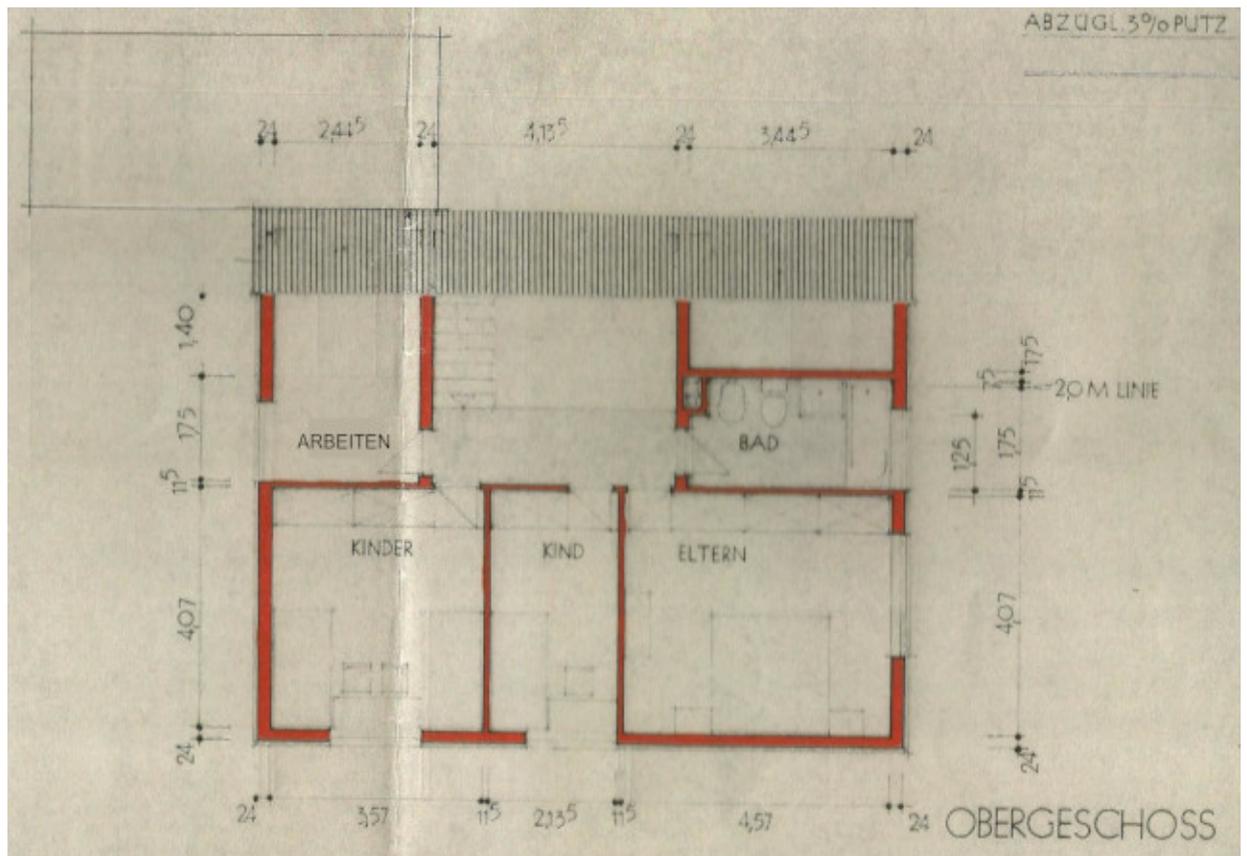


Garten

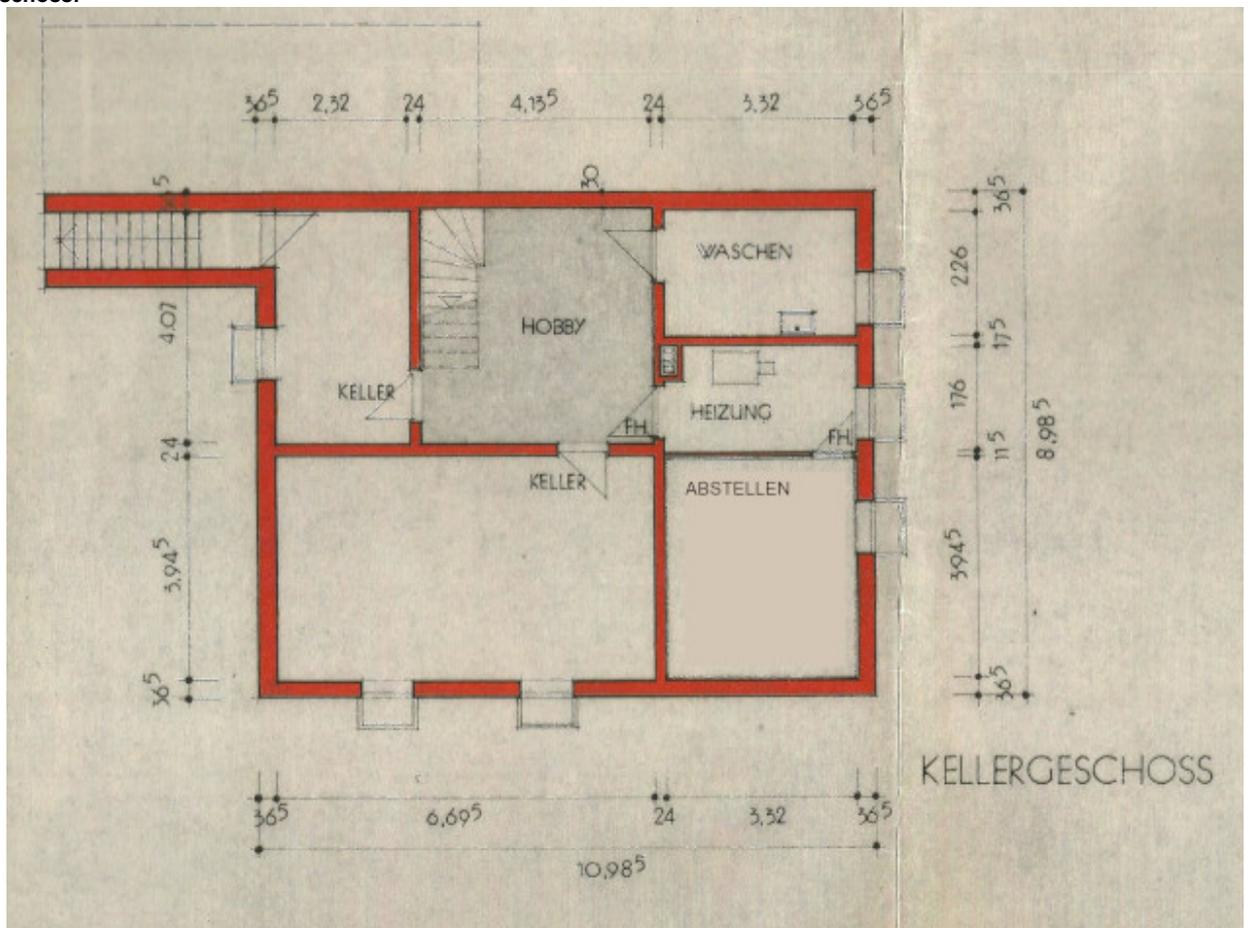


Ansicht von Süden

Obergeschoss:



Kellergeschoss:



Lageplan:

