



**VERKAUFT**



## Charmantes freistehendes Architektenhaus mit pflegeleichten Garten in Waggum

### Wichtiges im Überblick

Wohnfläche ca.	165,0 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	582,0 m <sup>2</sup>
Ort	Braunschweig
Nutzungsart	
Wohnen	✓
Vermarktungsart	
Kauf	✓
Objektart	
Objektnummer	9039 (1/9039)

### Kontakt

Anrede	Herr
Name	Reiner Schön
zentrale Email	post@gus-immobilien.de
zentrales Telefon	0531-13000

Dieses im Jahr 1973 erbaute schöne, lichtdurchflutete Architektenhaus in moderner Bauweise befindet sich in Waggum, einem Ortsteil nordöstlich von Braunschweig. Die Braunschweiger Innenstadt erreichen Sie in ca. 18 Autominuten. Die A2 und die B4 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Autobahn bietet Anschluss zu den Städten Hannover (ca. 65 km) und Wolfsburg (ca. 24 km). Der Landkreis Gifhorn ist ca. 22 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe.

EG: Wohn- und Esszimmer Küche Flur Terrasse Garten Garage OG: Wohnzimmer Schlafzimmer Bad Flur Keller: Hobbyraum Heizungsraum Vorratskammer Garage

Im Alleinauftrag bieten wir Ihnen folgendes Architektenhaus an: Dieser lichtdurchflutete Architektenbungalow befindet sich in einer ruhiger Wohnlage. Über die großzügige Diele sind alle Wohnräume erreichbar. Das große, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer verfügt über einen Kaminofen. Die Terrasse und der pflegeleichte Garten mit kleinem Teich sind über die Terrassentür zu erreichen. Das Tageslichtbad ist mit einer Wanne, sepr. Dusche und einem Waschbecken ausgestattet.



Tageslicht-Gäste-WC Über die Treppe im Eingangsbereich ist das Obergeschoss erreichbar. Im Souterrainbereich befindet sich ein Saunabereich, Vorratsräume sowie eine Garage mit Zugang zum Hobbyraum. Das Gebäude verfügt zurzeit über eine Öl-Zentralheizung. Es ist erforderlich diese Heizungsanlage kurzfristig auszutauschen. Mit etwas handwerklichem Geschick können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Der Energieausweis ist beantragt. Wohn/Nutzfläche: ca.165 m<sup>2</sup> (EG und DG) Grundstück: Erbbaurecht noch 43 Jahre Erbpacht 1/2 jährlich p.a. : 266,00 Euro



### Flächen

Wohnfläche ca. 165,0 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche ca. 582,0 m<sup>2</sup>

### Adressdaten

PLZ 38110  
Ort Braunschweig  
Land Deutschland

### Preise

Courtage Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt 2,9 % (einschl. 19 % MwSt.) vom Kaufpreis. Zahlbar nach Abschluß des notariellen Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionsatz mit dem Verkäufer abgeschlossen.

### Kontaktperson

Anrede Herr  
Name Reiner Schön  
Firma G + S Immobilien GmbH & Co. KG  
Hausnummer 3  
Strasse Wollmarkt  
Ort Braunschweig  
Plz 38100  
Land Deutschland  
zentrale Email post@gus-immobilien.de  
zentrales Telefon 0531-13000  
Fax 0531-2 40 75 22  
Url www.GuS-Immobilien.de

### Objektkategorie

Nutzungsart  
Wohnen 

Vermarktungsart  
Kauf 

Objektart

### Zustand

Baujahr 1973



Ansicht 2