



# EXPOSÉ

## \*\*ANKOMMEN IN STÖCKHEIM: EXKLUSIVES PULTDACHHAUS IN RUHIGER LAGE\*\*



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 38124 Braunschweig  
Baujahr: 2007  
Letzte Modernisierung: 2021  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 165 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 505 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 125,- €  
Heizkosten (ca.): 300,- €

**Kaufpreis  
€ 665.000,-**

> Einfamilienhaus  
> Braunschweig  
> 5 Zimmer

> 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: API202631-77ng4



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	38124 Braunschweig
Baujahr	2007
Letzte Modernisierung	2021
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	165 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	505 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	665.000,- €
Nebenkosten (ca.)	125,- €
Heizkosten (ca.)	300,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Pultdach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Carport
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	131,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-11
Energieausweis gültig bis	10.03.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2007
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung

## Objektbeschreibung:

Provision für Käufer

3,57%

**Provisionshinweis** Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202631-77ng4



## MODERNE ARCHITEKTUR UND EINLADENDES AMBIENTE

Dieses freistehende Pultdachhaus aus dem Jahr 2007 steht auf einem 505 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer gepflegten Nachbarschaft. Mit einer Wohnfläche von rund 165 m<sup>2</sup> und einer dynamischen Architektur durch das versetzte Pultdach bietet das Gebäude ein modernes und zugleich funktionales Zuhause. Der überdachte Eingangsbereich ist direkt an einen geräumigen Carport angebunden, das problemlos Platz für einen Bulli bietet und durch massive Steinstelen gezielte Akzente setzt.

## OFFENES WOHNKONZEPT IM ERDGESCHOSS

Im Inneren besticht das Haus durch einen durchdachten Grundriss für die ganze Familie. Ein architektonisches Highlight ist die offene Galerie, die den Wohnbereich mit angenehmer Höhe und lichtdurchfluteter Weite erfüllt. Das Erdgeschoss umfasst rund 100 m<sup>2</sup> und ist offen gestaltet; bodentiefe Fenster schaffen hier eine harmonische Verbindung zum Garten und sorgen für viel Tageslicht. Ergänzt wird die Aufteilung durch eine geräumige Küche mit separater Speisekammer, zwei Tageslichtbäder sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden kann. Der modern gestaltete, pflegeleichte Garten hinter dem Haus bildet das grüne Herz der Immobilie und lädt zur Entspannung im Freien ein.

## LICHTDURCHFLUTETE GALERIE UND PRIVATE RÜCKZUGSRÄUME

Das rund 63 m<sup>2</sup> große Obergeschoss besticht durch einen durchdachten Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Räume sind zeitgemäß zugeschnitten und werden durch große, teilweise bodentiefe Fenster hell belichtet. Drei Schlafzimmer - mit Flächen zwischen 13,4 m<sup>2</sup> und 18,8 m<sup>2</sup> - bieten der ganzen Familie ausreichend Raum für private Rückzugsmöglichkeiten sowie flexible Nutzungsoptionen. Ein besonderes architektonisches Highlight ist die offene Galerie: Von hier aus eröffnet sich ein beeindruckender Blick hinunter in den Wohnraum sowie durch das hohe Fensterelement (mit Raffstore) direkt in den Garten - ein Detail, das die Großzügigkeit der Architektur erlebbar macht.

## MODERNE WELLNESS-OASE UND FUNKTIONALE NUTZFLÄCHEN

Das Badezimmer im Obergeschoss präsentiert sich als moderne Wellness-Oase. Die Kombination aus anthrazitfarbenen Wand- und Bodenfliesen sowie der offenen Deckenführung bis unter das Pultdach verleiht dem Raum eine besondere Weite. Ausgestattet mit einer Walk-In-Dusche, einer Badewanne und einem Fenster bietet dieses Bad zeitgemäßen Komfort in ansprechendem Design.

Ergänzt wird das durchdachte Raumangebot des Hauses durch praktische Nutzflächen: Im rund 16 m<sup>2</sup> großen HWR finden nicht nur Ihre Waschmaschine und die Haustechnik Platz, sondern es steht auch ausreichend Stellfläche für z. B. Vorräte zur Verfügung. Letztlich sei darauf hingewiesen, dass sich am Carport angrenzend ein Abstellraum befindet, der zusätzlichen Nutzwert bietet.

## HINWEIS ZUR AKTUELLEN NUTZUNG

Die Immobilie ist seit 13 Jahren zuverlässig vermietet, was den pfleglichen Umgang mit dem Haus über die Jahre unterstreicht. Im Hinblick auf den Verkauf befinden sich die aktuellen Mieter bereits in der Planung für ein neues Zuhause, sodass eine Übergabe für Eigennutzer in absehbarer Zeit nach Absprache gut realisierbar ist. Für Kapitalanleger besteht alternativ die Option, das bewährte Mietverhältnis fortzuführen.

## FAZIT

Eine ruhige Wohnlage, der nicht alltägliche Grundriss und ein gepflegter Zustand erlauben es Ihnen, in ein zeitgemäßes Haus einzuziehen. Zum Einzug kommen Sie höchstens mit einem Eimer Farbe und fertig ist die "Renovierung". Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für diejenigen, die modernes Wohnen und eine intelligente Raumgestaltung schätzen. Wir laden Sie ein, dieses besondere Anwesen zu entdecken.

## Ausstattung:

- Neuwertige Brennwertheizung
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- Duschbad mit Fenster im EG
- Vollbad mit Fenster im OG
- Einbauküche
- Abstellkammer
- Carport
- Abstellkammer
- Elektrisches Raffstore mit Wächter

## Lagebeschreibung:

### BEGEHRTES WOHNFELD IM BRAUNSCHWEIGER SÜDEN

Stöckheim zählt zu den attraktivsten Stadtteilen Braunschweigs und verbindet naturnahe Entspannung mit einer exzellenten städtischen Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und Feldern, die Familien und Sportlern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür bieten.

### NAHERHOLUNG DIREKT VOR DER TÜR

Gleich zwei beliebte Naherholungsgebiete sind in kürzester Zeit erreichbar: Der Südsee liegt nur ca. 1.500 m entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Der Heidbergsee (ca. 2.300 m) ist ein ideales Ziel für kurze Radtouren oder Ausflüge mit dem Auto. Beide Areale laden zu ausgiebigen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

### INFRASTRUKTUR UND LEBENSQUALITÄT AM STÖCKHEIMER MARKT

Das Herz des Stadtteils schlägt am Stöckheimer Markt, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Hier finden Sie neben Supermärkten, Drogerien und Restaurants auch den beliebten Wochenmarkt (mittwochs und samstags). Regelmäßige lokale Festlichkeiten fördern das lebendige Miteinander von Jung und Alt. Ärzte, Kindertagesstätten, Schulen sowie Sportanlagen, ein Bowling-Center und der benachbarte Zoo runden das umfangreiche Angebot für den täglichen Bedarf ab.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202631-77ng4



## OPTIMALE ANBINDUNG NACH BRAUNSCHWEIG UND WOLFENBÜTTEL

Die Lage zwischen den Zentren von Braunschweig (ca. 8 km) und Wolfenbüttel ist ideal für Pendler. Die Autobahnen A39 und A395 sind schnell erreicht, sodass die Braunschweiger Innenstadt nur etwa 15 Autominuten entfernt liegt. Auch ohne Pkw sind Sie bestens angebunden: Die Straßenbahnhaltestelle der Linie M1 ist in nur ca. 2 Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die City.

## Sonstiges:

### WEITERE ANGEBOTE & SERVICE

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter: [www.adnerundpartner.de](http://www.adnerundpartner.de)  
Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und diese verkaufen oder vermieten wollen, stehen wir Ihnen gerne beratend und unterstützend zur Seite.

### GESETZLICHER HINWEIS ZUR KONTAKTAUFNAHME

Bitte beachten Sie, dass Sie uns mit der Anforderung weiterer Informationen Ihre Einwilligung im Sinne des § 7 UWG geben, Sie über weitere Details telefonisch, per E-Mail oder Fax zu unterrichten sowie Ihnen ggf. weitere geeignete Angebote vorzustellen. Wir möchten sicherstellen, dass unsere Kontaktaufnahme keine unzumutbare Belästigung darstellt. Sie können Ihre Einwilligung jederzeit formlos telefonisch oder schriftlich bei uns widerrufen.

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernehmen wir, trotz gewissenhafter Prüfung, keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen sowie ein Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

### HINWEIS ZUR BILDDARSTELLUNG (VIRTUAL STAGING)

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Homestaging bearbeitet. Die dargestellte Möblierung und Ausstattung ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes und dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsvarianten.

## Objektbilder:



Großzügige Küche



28 QM Terrasse mit Garten



Wohnzimmer KI-Gestaltungsvorschlag

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202631-77ng4



Wohnzimmer



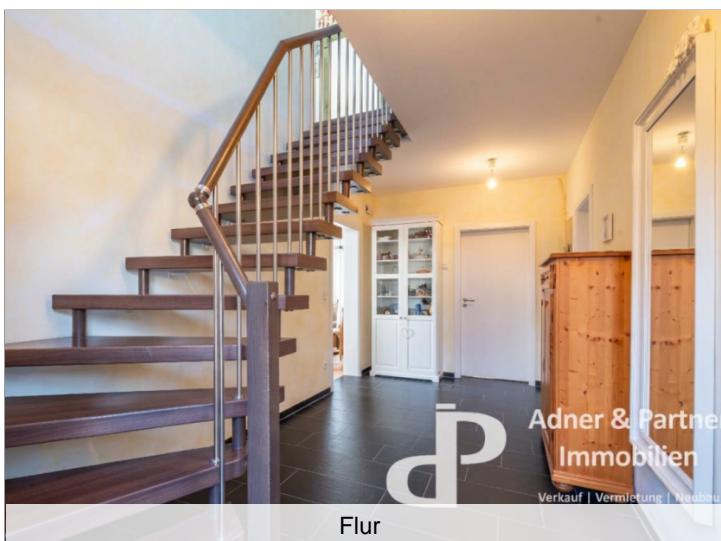
Schlafzimmer 1, KI-Gestaltungsvorschlag



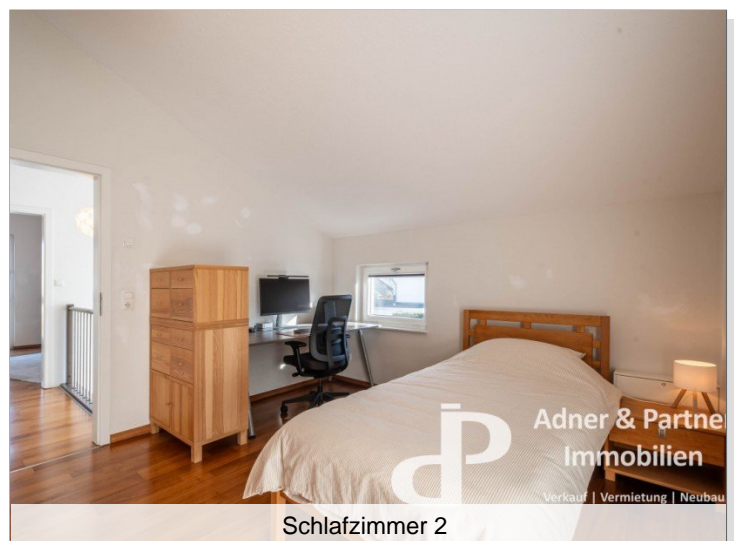
Essbereich



Schlafzimmer 1



Flur



Schlafzimmer 2

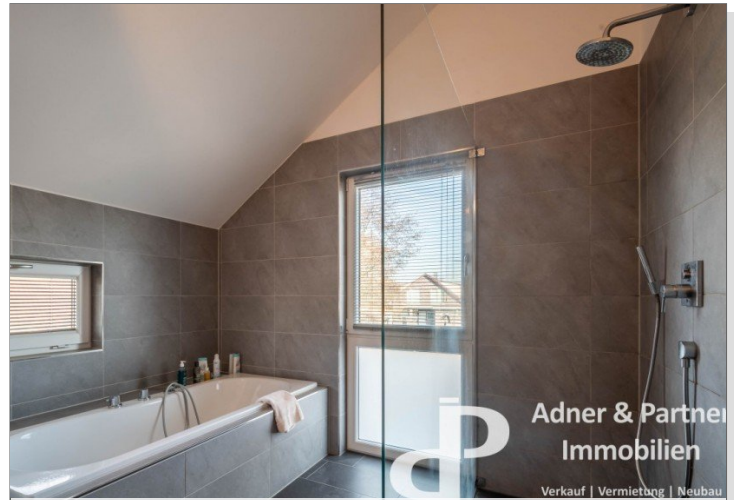
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

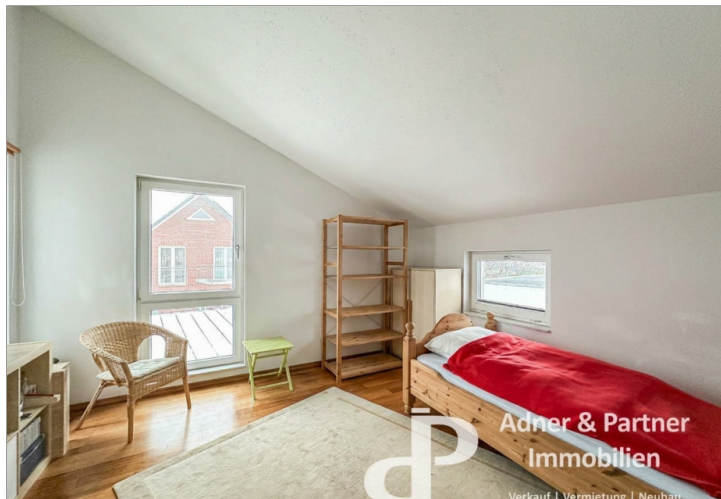
- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202631-77ng4



Schlafzimmer 3, KI-Gestaltungsvorschlag



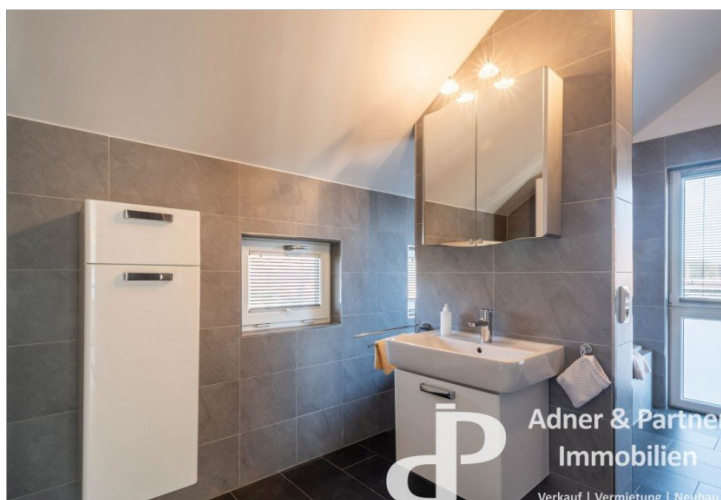
Dusche und Wanne im OG



Schlafzimmer 3



Blick zur Tarrasse



Vollbad im OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202631-77ng4



Blick ins Gästebad

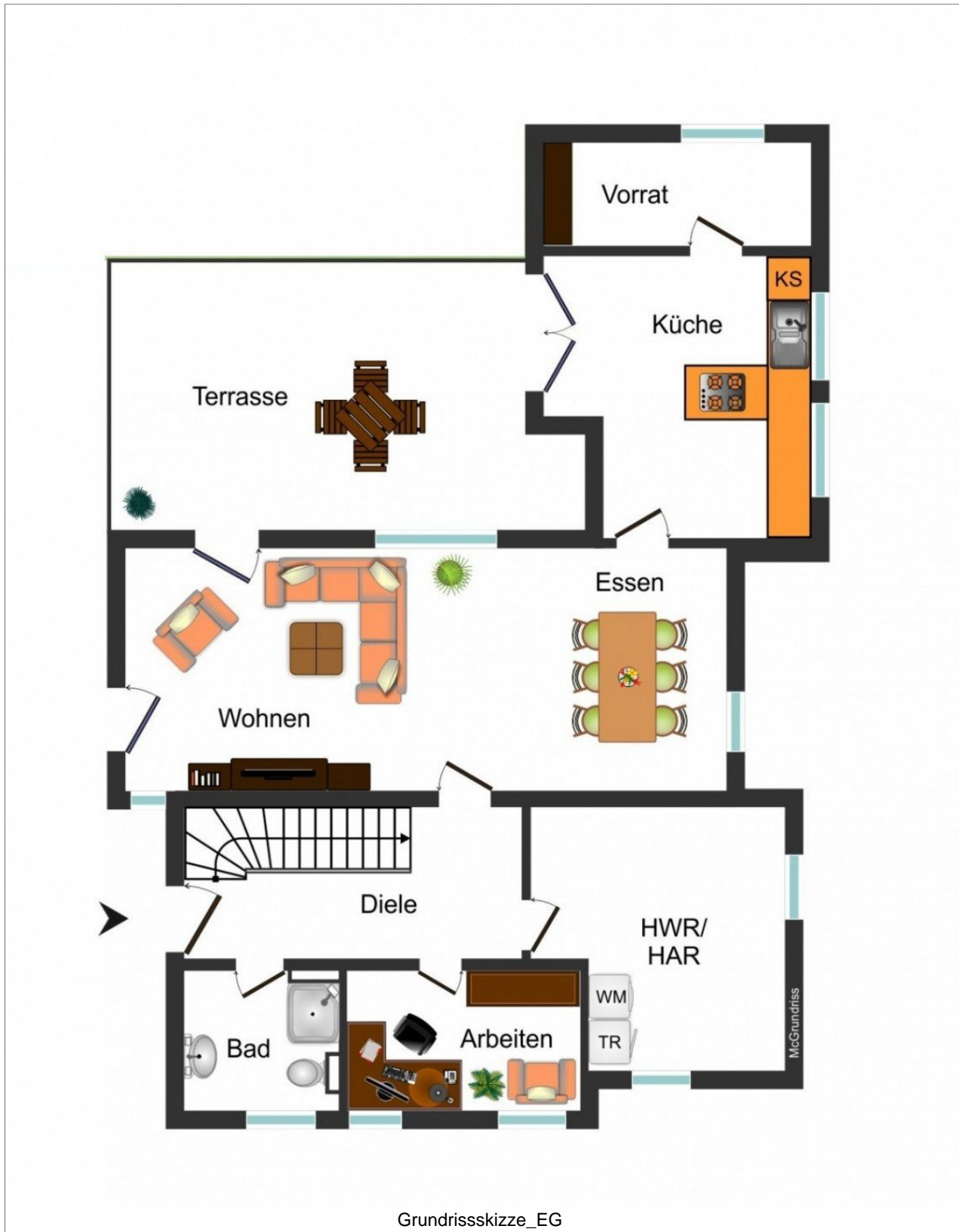


Flur im OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202631-77ng4



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202631-77ng4

