Adner & Partner Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

EXPOSÉ

DOPPELHAUSHÄLFTE MIT WINTERGARTEN UND WÄRMEPUMPE IN FELDRANDLAGE VON SCHWÜLPER

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 38179 Schwülper

Baujahr: 1980

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 136 m²

Nutzfläche (ca.): 72 m²

Grundstücksfläche (ca.): 550 m²

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Strom

Kaufpreis € 395.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig
Georg-Eckert-Straße 5A ° 38100 Braunschweig ° Tel.: 053161918748
Fax: +49 (0)531 / 20 81 467 ° info@adnerundpartner.de ° www.adnerundpartner.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Schwülper
> 7 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202649-77ng4

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	38179 Schwülper
Baujahr	1980
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	136 m²
Nutzfläche (ca.)	72 m²
Grundstücksfläche (ca.)	550 m²
Kaufpreis	395.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	56,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-07-13
Energieausweis gültig bis	12.07.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat
Kamin	ja
Befeuerung	Elektro
Wintergarten	ja
Keller (ca.)	120 m²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57%% (inkl. MwSt.)
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.

Objektbeschreibung:

Diese massiv errichtete Einfamilien-Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1980 befindet sich auf einem 550 m² großen Eigentumsgrundstück in verkehrsberuhigter Hinterliegerlage am Feldrand von Schwülper-Walle. Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 136,6 m² inkl. Wintergarten. Außerdem bietet das ausgebaute Dachgeschoss, in dem ein wohnliches Studio untergebracht wurde, zusätzliche 52,5 m² Hobby-/Nutzfläche. Entstanden ist ein großer offener Bereich, der vielfältige Nutzungen ermöglicht. Das Haus bietet somit rund 189 m² Wohn-/Nutzfläche, die sich über 2 Etagen verteilt. 4 Zimmer, 2 Bäder, ein gemütlicher Wintergarten und das Studio im DG verschaffen einer 4- bis 5-köpfigen Familie den idealen Platz zum Wohlfühlwohnen.

LICHTDURCHFLUTETER WOHNBEREICH MIT MASSIVEM KACHELOFEN
Das Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch einen gepflegten Holz-Designboden eine warme Atmosphäre erhält. Große Fensterfronten sorgen für eine optimale Belichtung und bieten einen ungestörten Blick in den Garten. Ein funktionales Highlight ist der massive Kachelofen, der als gemütliche, ergänzende Wärmequelle dient. Die angrenzende Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet.

WINTERGARTEN ALS HOCHWERTIGE WOHNFLÄCHENERWEITERUNG
Im Jahr 2003 wurde die Wohnfläche um einen ca. 21 m² großen, voll verglasten Wintergarten erweitert. Die Aluminium-Konstruktion mit Isolierverglasung und öffenbaren Dachelementen ermöglicht eine Nutzung zu jeder Jahreszeit. Eine Fußbodenheizung und ein eigener Kaminofen sorgen hier auch im Winter für Behaglichkeit, während sich die Front im Sommer vollständig zum Garten hin öffnen lässt. Eine Treppe führt vom Wintergarten direkt in den Außenbereich.

AUSGEBAUTES DACHSTUDIO MIT MODERNEM KOMFORT
Das Dachgeschoss wurde 2003 umfassend ausgebaut und durch eine ca. 6 Meter lange Schleppgaube in eine helle Wohnebene transformiert. Hier stehen ca. 52,56 m² zusätzliche Fläche zur Verfügung, die weit über den Standard eines reinen Speichers hinausgeht. Dieser Bereich umfasst ein großzügiges Dachstudio, ein separates Zimmer (ideal für Home-Office), einen Küchenraum sowie ein modernisiertes Badezimmer mit zeitgemäßen grauen Fliesen und Glas-Duschkabine.

ZUKUNFTSWEISENDE ENERGIETECHNIK UND EFFIZIENZ
Die Immobilie wurde energetisch modernisiert und erreicht die Energieeffizienzklasse B. Ein modernes Luft-Wasser-Wärmepumpensystem (Juni 2024) übernimmt die effiziente Beheizung. Ergänzt wird dieses System durch Photovoltaik-Module am Hausgiebel zur Eigenstromerzeugung. In Kombination mit der 16 cm starken Dachdämmung und den sukzessive erneuerten Fenstern (teils 3-fach-Verglasung) bietet das Haus einen zukunftssicheren energetischen Standard.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Schwülper
> 7 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202649-77ng4

EINGEWACHSENER GARTEN UND VIELSEITIGE NEBENFLÄCHEN
Der Außenbereich ist als grüne Oase mit einer ebenen Rasenfläche angelegt, die Kindern einen geschützten Raum zum Spielen bietet. Alter Baumbestand und Hecken garantieren eine hohe Privatsphäre ohne Einblick von Nachbargrundstücken. Zum Objekt gehört eine Garage (ca. 20 m²), die durch einen massiven rückwärtigen Werkstatt- oder Hobbyraum ergänzt wird. Der Vollkeller (ca. 129 m²) bietet zudem umfangreiche Lager- und Technikflächen.

Ausstattung:

Einbauküche
Wintergarten mit Fußbodenheizung
Kachelofen
Garten
Wärmepumpe
PV-Balkonkraftwerk
3 Bäder
Keller
DSL 100MBit, Glasfaser im Haus
Dachstudio
Garage

Lagebeschreibung:

RUHIGE WOHNLAGE IN WALLE
Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Ortsteil Walle der Gemeinde Schwülper, nordwestlich von Braunschweig. Die Immobilie liegt abseits der Straße über einen Privatweg, wodurch das Grundstück besonders ruhig und uneinsehbar ist.
Da lediglich die hintere Haushälfte zum Objekt gehört, liegt das Gebäude deutlich von der Schunterstraße eingerückt und grenzt im Westen unmittelbar an unverbaute Felder.
Die umliegende Bebauung ist durch eine moderne und zeitlose Architektur geprägt.

INFRASTRUKTUR UND NAHERHOLUNG
Geschäfte des täglichen Bedarfs wie eine Bäckerei sowie Gastronomie befinden sich direkt im Ort. Ein Kindergarten ist nur ca. 500 Meter vom Haus entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule sowie die ärztliche Versorgung finden Sie im lediglich 2 bis 3 km entfernten Groß Schwülper. Für die Naherholung bietet die direkte Feldrandlage ideale Bedingungen für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG
Zum Stadtzentrum von Braunschweig besteht eine Anbindung durch die Buslinien 111 und 480 (in Rothemühle), die regelmäßig eine Verbindung in die Löwenstadt sicherstellt. Eine Schulbushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Grundstück. Mit dem PKW erreichen Sie das Braunschweiger Stadtzentrum (9 km entfernt) in kurzer Zeit sowie die Autobahn A2 (Anschlussstelle Hafen) in ca. 2 km Entfernung bzw. Watenbüttel in 4 km. Durch die hervorragende Autobahn- und Tangentenanbindung sind auch die Wirtschaftszentren Wolfsburg (27 km) und Gifhorn (20 km) sowie der nahegelegene Innovationspark Lagesbüttel (2 km) schnell erreichbar.

Sonstiges:

WEITERE ANGEBOTE & SERVICE
Weitere Immobilienangebote finden Sie unter: 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

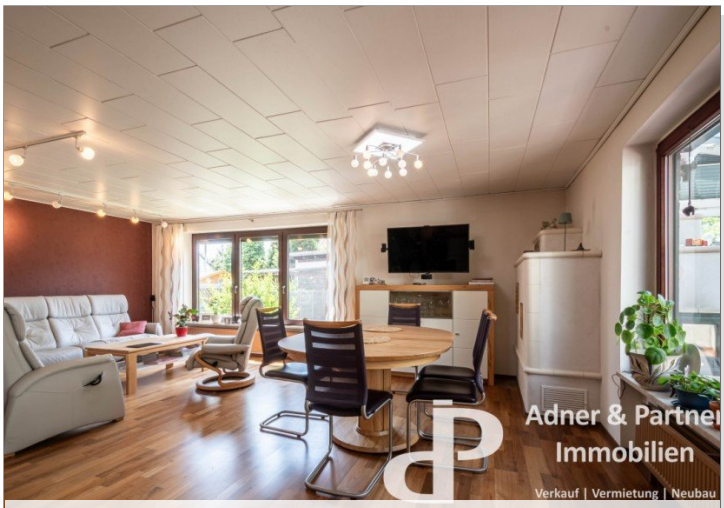
Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig
Georg-Eckert-Straße 5A ° 38100 Braunschweig
Tel.: 053161918748 ° Fax: +49 (0)531 / 20 81 467
info@adnerundpartner.de ° www.adnerundpartner.de

Eckdaten

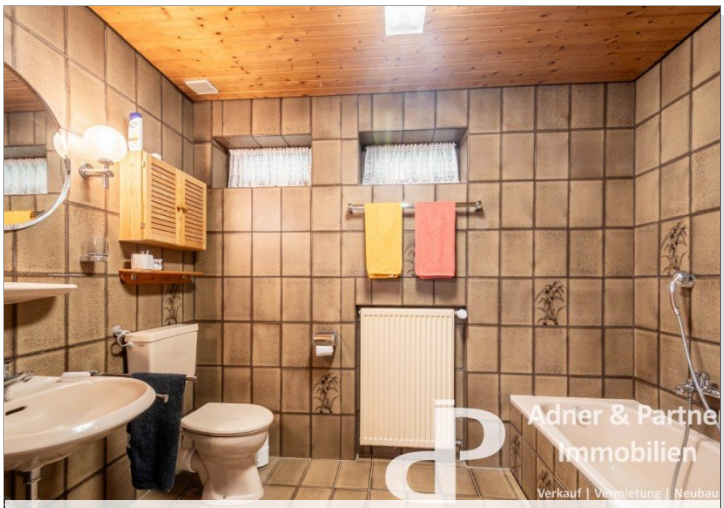
> Doppelhaushälfte
> Schwülper
> 7 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202649-77ng4

Wintergarten mit Kamin

Einbauküche inkl.

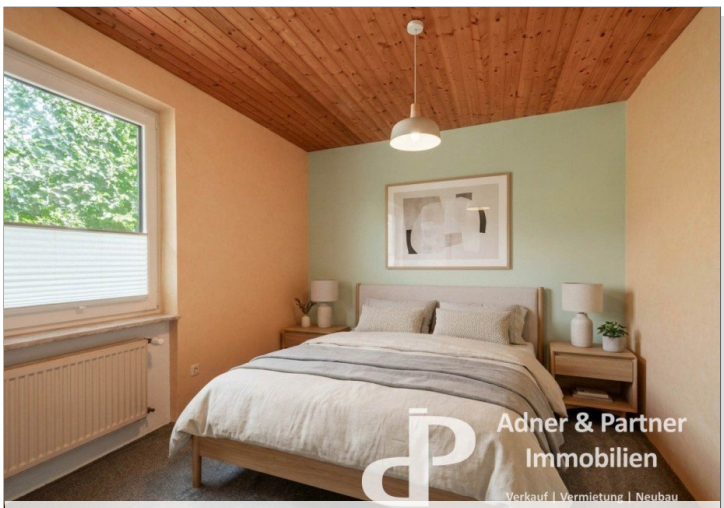


Wohnbereich mit Kamin



Bad 1

Relaxzone



Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig
Georg-Eckert-Straße 5A ° 38100 Braunschweig
Tel.: 053161918748 ° Fax: +49 (0)531 / 20 81 467
info@adnerundpartner.de ° www.adnerundpartner.de

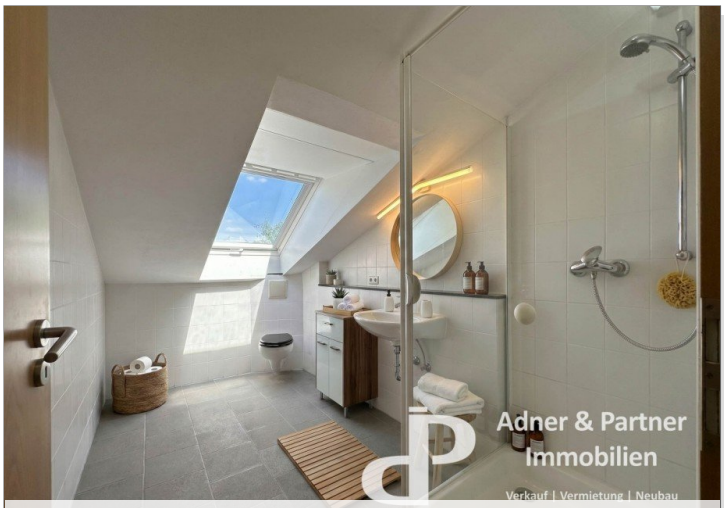
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Schwülper
> 7 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202649-77ng4

KI-Gestaltungsvorschlag Schlafzimmer

Dachstudio

Schlafzimmer 2



KI-Gestaltungsvorschlag Bad im DG

KI-Gestaltungsvorschlag Schlafzimmer 3

Küche im Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig
Georg-Eckert-Straße 5A ° 38100 Braunschweig
Tel.: 053161918748 ° Fax: +49 (0)531 / 20 81 467
info@adnerundpartner.de ° www.adnerundpartner.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Schwülper
> 7 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202649-77ng4

Zuhause in Schwülper

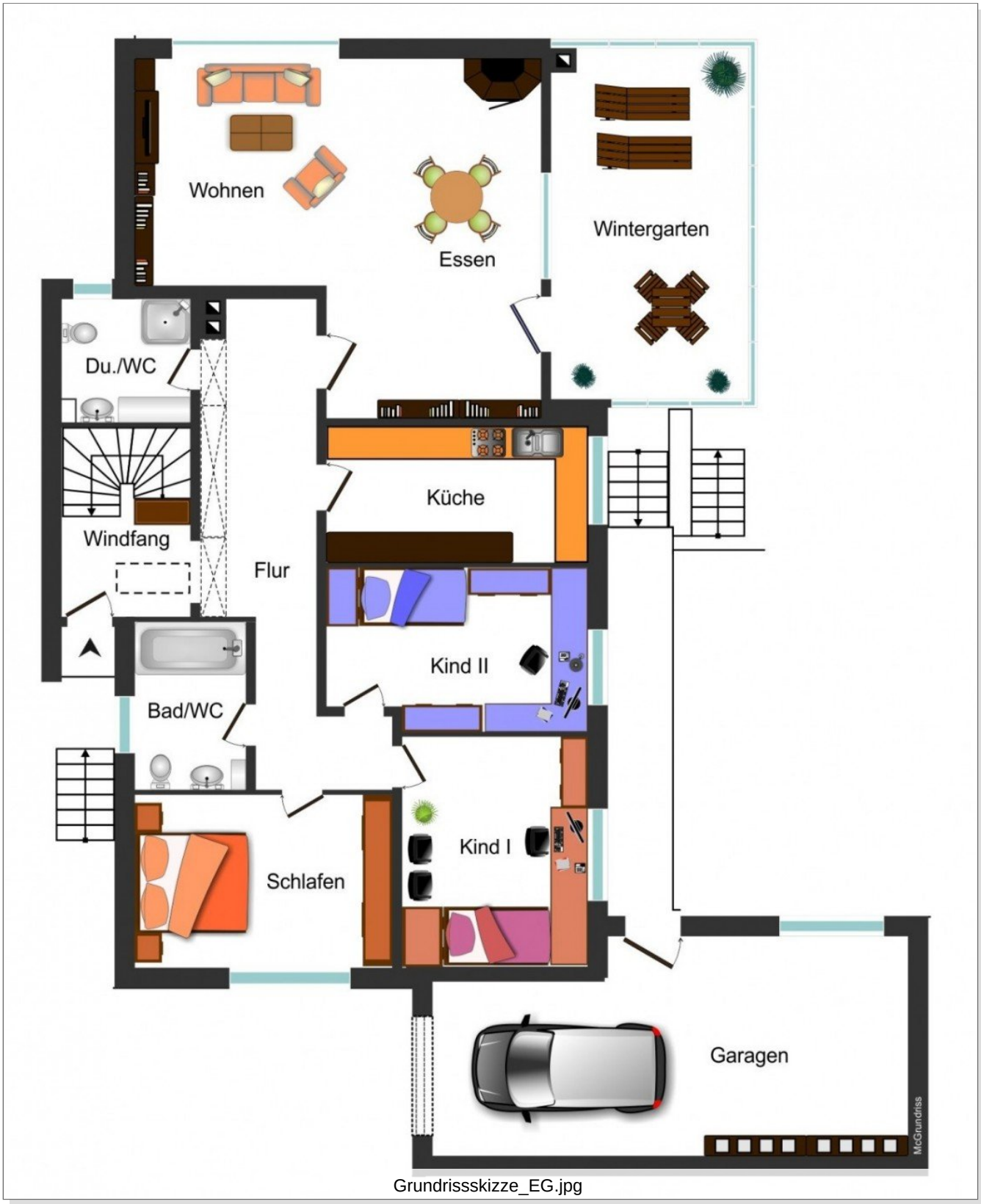
Bad 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig
Georg-Eckert-Straße 5A ° 38100 Braunschweig
Tel.: 053161918748 ° Fax: +49 (0)531 / 20 81 467
info@adnerundpartner.de ° www.adnerundpartner.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Schwülper
> 7 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202649-77ng4



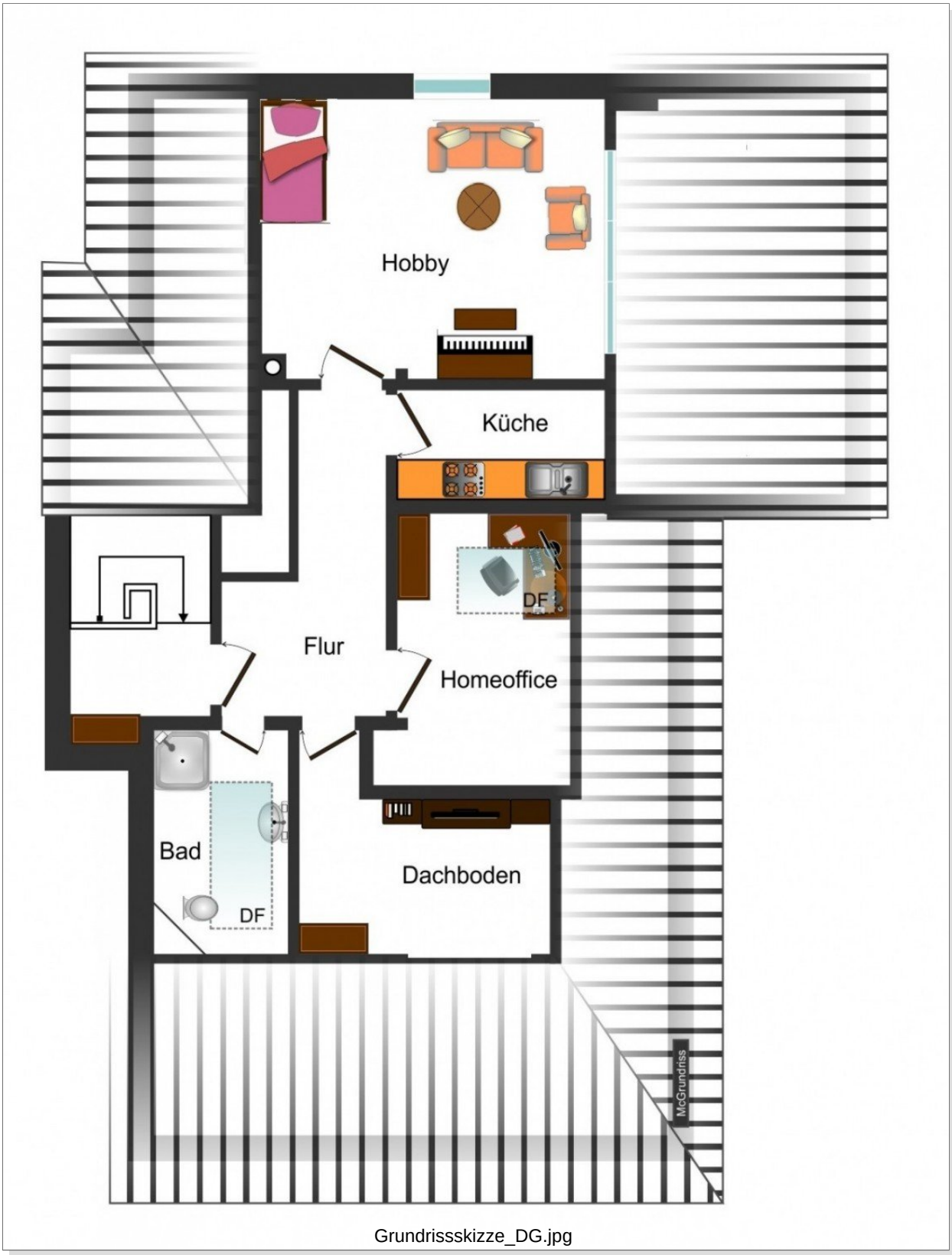
Grundrissskizze_EG.jpg

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig
Georg-Eckert-Straße 5A ° 38100 Braunschweig
Tel.: 053161918748 ° Fax: +49 (0)531 / 20 81 467
info@adnerundpartner.de ° www.adnerundpartner.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Schwülper
> 7 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202649-77ng4



Grundrissskizze_DG.jpg

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig
Georg-Eckert-Straße 5A ° 38100 Braunschweig
Tel.: 053161918748 ° Fax: +49 (0)531 / 20 81 467
info@adnerundpartner.de ° www.adnerundpartner.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Schwülper
> 7 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202649-77ng4

Ansprechpartner:

Herrn R. Adner

Telefon: +49 531 61918748
E-Mail: info@adnerundpartner.de

Immobilienmakler (IHK)

Firmendaten:

Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig
Inh. Herr Richard Adner
Georg-Eckert-Straße 5A
38100 Braunschweig

Tel.: 0531 / 61 91 87 48
Fax: 0531 / 208 14 67
E-Mail: info@adnerundpartner.de
Web: www.adnerundpartner.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026