Adner & Partner Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

EXPOSÉ

FREISTEHENDER WINKELBUNGALOW IN BRAUNSCHWEIG MASCHERODE

ECKDATEN

Objektart: Bungalow

Adresse: 38126 Braunschweig

Baujahr: 1977

Letzte Modernisierung: 2017

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 125 m²

Grundstücksfläche (ca.): 605 m²

Anzahl Etagen: 1

Terrasse: ja

Kaufpreis € 340.000,-

© 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

> Bungalow
> Braunschweig
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202669-77ng4

Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	38126 Braunschweig
Baujahr	1977
Letzte Modernisierung	2017
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	125 m²
Grundstücksfläche (ca.)	605 m²
Kaufpreis	340.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Dachform	Flachdach
Bauweise	Fertigteile
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	186 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-06-29
Energieausweis gültig bis	29.06.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1977
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Kamin	nein
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
barrierefrei	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Sofort

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bungalow
> Braunschweig
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202669-77ng4

Der im Jahr 1977 in Holzständerbauweise errichtete, freistehende Winkelbungalow befindet sich auf einem 605 m² großen Eigentumsgrundstück in einer ruhigen Anliegerstraße im Braunschweiger Stadtteil Mascherode. Mit ca. 125 m² Wohnfläche und einem modernen, offenen Grundrisskonzept bietet das Haus attraktive Voraussetzungen für Familien, Paare oder das Wohnen im Alter auf einer Ebene. Zum Anwesen gehören außerdem eine ca. 21 m² große Einzelgarage sowie ein gepflegter Vorgarten.

DURCHDACHTES WOHNKONZEPT AUF EINER EBENE
Der Zugang erfolgt über einen Windfang, der direkt in eine offene, rund 14 m² große Essdiele führt, die als zentraler Dreh- und Angelpunkt dient. Das angrenzende Wohnzimmer profitiert durch die breite Fensterfront von einer angenehmen natürlichen Belichtung und bietet einen direkten Blick in den Garten sowie Zugang zur überdachten Terrasse und zum Gartenbereich. Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein im Jahr 2012 modernisiertes Hauptbadezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot. Die separat angeordnete Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, die Bestandteil des Angebotes ist.

SCHLAFRÄUME UND GESCHÜTZTER GARTENBEREICH
Das Elternschlafzimmer weist eine Fläche von ca. 19 m² auf und bietet einen direkten Austritt in den Garten. Die beiden weiteren Zimmer mit ca. 14 m² und ca. 10 m² lassen sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Sämtliche Räume verfügen über gut nutzbare Grundrisse und angenehme Belichtungsverhältnisse. Der Außenbereich zeichnet sich durch den geschützten, weitgehend nicht einsehbaren Garten sowie die überdachte Terrasse mit Markise aus.

MODERNISIERTE SANITÄRBEREICHE UND HAUSWIRTSCHAFTSRAUM
Die Sanitärbereiche umfassen ein ca. 6 m² großes Hauptbad mit Tageslichtfenster sowie ein separates Gäste-WC mit ca. 2,5 m² Fläche. Beide Bereiche wurden im Jahr 2012 umfassend modernisiert und neu gefliest. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 10 m² großen Hauswirtschafts- und Heizungsraum innerhalb des Gebäudes, der mit einem Ausgussbecken ausgestattet ist und die Gas-Brennwerttherme beherbergt. Zusätzliche Nutzfläche bietet die ca. 21 m² große Einzelgarage.

TECHNIK UND BISHERIGE MODERNISIERUNGEN
Das Gebäude wurde in Holzständerbauweise errichtet. In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige energetische Maßnahmen umgesetzt - darunter der Austausch der Heizungsanlage gegen eine Gas-Brennwerttherme im Jahr 2017, der überwiegende Austausch der ursprünglichen Fenster gegen zweifach verglaste Kunststofffenster sowie die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems im Jahr 2012. Die Eindeckung des Flachdachs mit Bitumen sowie die Entwässerungselemente stammen aus dem Jahr 1990. Das Dach benötigt einen fachkundigen Blick, um eine verlässliche Perspektive zu bieten.

FAZIT
Die begehrte Wohnlage in Braunschweig-Mascherode, das auf einer Ebene angelegte Grundrisskonzept und die bereits vorgenommenen Modernisierungen bilden eine gute Grundlage für die individuelle Weiterentwicklung dieser Immobilie aus dem Jahr 1977. Wesentliche Gewerke wie die Heizungsanlage, die Fassadendämmung und ein Großteil der Fenster wurden bereits erneuert. Gleichzeitig bietet das Anwesen weiteres Potenzial für optische und technische Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen. Die Immobilie richtet sich insbesondere an Erwerber, die das Wohnen auf einer Ebene, einen geschützten Garten und die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eines freistehenden Winkelbungalows in gesuchter Wohnlage zu schätzen wissen.

Ausstattung:

Garage
Einbauküche
Modernisiertes Tageslichtbad
Teilw. Außenjalousien
Markise
HWR

Lagebeschreibung:

EXKLUSIVES WOHNEN IM BRAUNSCHWEIGER SÜDEN
Mascherode, gelegen im Süden Braunschweigs, gehört zu den gefragtesten Wohnlagen. Der Ortsteil liegt rund 7 km von der Braunschweiger Innenstadt entfernt und zeichnet sich durch eine ausgesprochen ruhige, familienfreundliche und verkehrsberuhigte Atmosphäre aus. Da kein störender Durchgangsverkehr das Bild beeinträchtigt, ist ein ungestörtes Wohnen gewährleistet.

NAHERHOLUNG DIREKT VOR DER TÜR
Ein herausragendes Merkmal dieser Lage ist der außergewöhnlich hohe Freizeit- und Naherholungswert. Mascherode ist nahezu vollständig von Wald umschlossen. Das weitläufige Waldgebiet Mascheroder Holz grenzt fast unmittelbar an die Immobilie. Nur wenige Fahrminuten entfernt befindet sich das Naherholungsgebiet Heidbergpark mit dem Heidbergsee, welcher über einen Sandstrand und Bademöglichkeiten verfügt. Spaziergänge oder Fahrradausflüge in die Natur beginnen hier praktisch direkt vor der eigenen Haustür. Zudem bieten sich In- und Outdoor-Golfmöglichkeiten in weniger als 10 Minuten Entfernung an.

INFRASTRUKTUR UND LEBENSQUALITÄT IM ALLTAG
Neben der naturnahen Idylle überzeugt der Standort durch eine erstklassige Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung, Apotheken sowie diverse Sportmöglichkeiten sind direkt im Ort oder im nahe gelegenen Stöckheim vorhanden. Ein großer Discounter befindet sich zudem nur wenige Meter von der Immobilie

© 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

entfernt. Die schulische Versorgung ist für Familien erstklassig aufgestellt. Direkt im Stadtteil befindet sich die Grundschule Mascheroder Holz. Ein Kindergarten befindet sich ebenfalls im Ort, acht weitere Kitas verteilen sich auf die umliegenden Ortschaften in maximal 5 km Entfernung. Weiterführende Bildungswege werden durch die IGS Heidberg abgedeckt und ein Gymnasium befindet sich im rund 3,5 km entfernten Heidberg.

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG & WIRTSCHAFTSSTANDORT
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch mehrere Buslinien optimal gelöst. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in weniger als 700 Metern zu erreichen. Als wichtige Hauptachsen fungieren die Buslinien 411 und 431, die in kurzen Abständen verkehren und eine direkte Verbindung zum Braunschweiger Hauptbahnhof sowie weiter in die Innenstadt sichern. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch die Linien 421 und 441. Mit dem Auto ist der Hauptbahnhof in ca. 10 Minuten zu erreichen. In weniger als 5 Minuten gelangt man über die Anschlussstelle Stöckheim-Mascherode auf die Autobahn A395 oder über die Anschlussstelle Braunschweig-Südstadt/Rautheim auf die Autobahn 39. Pendler in die umliegenden Wirtschaftsräume profitieren an diesem Standort von extrem kurzen Fahrtzeiten.

Sonstiges:

WEITERE ANGEBOTE & SERVICE
Weitere Immobilienangebote finden Sie unter: www.adnerundpartner.de
Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig.

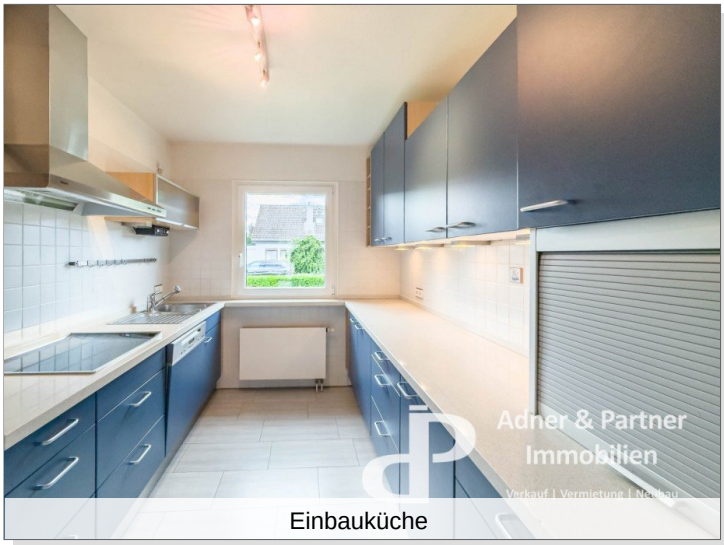
Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und diese verkaufen oder vermieten wollen, stehen wir Ihnen gerne beratend und unterstützend zur Seite.

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:



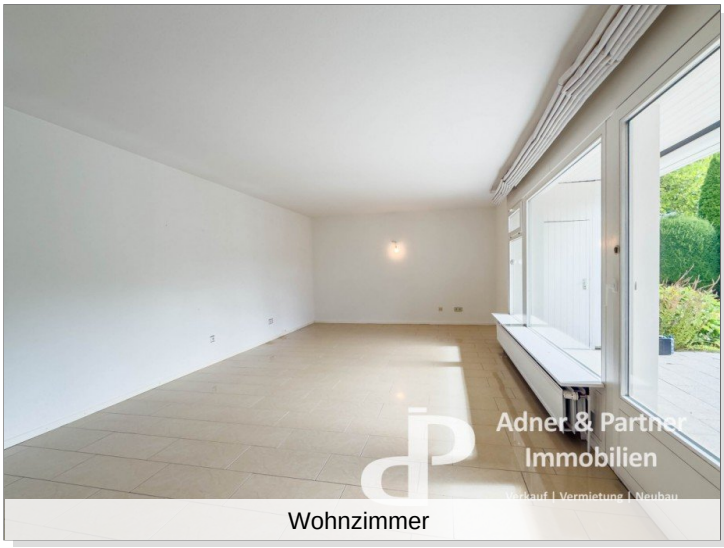
Einbauküche

Modernes Duschbad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

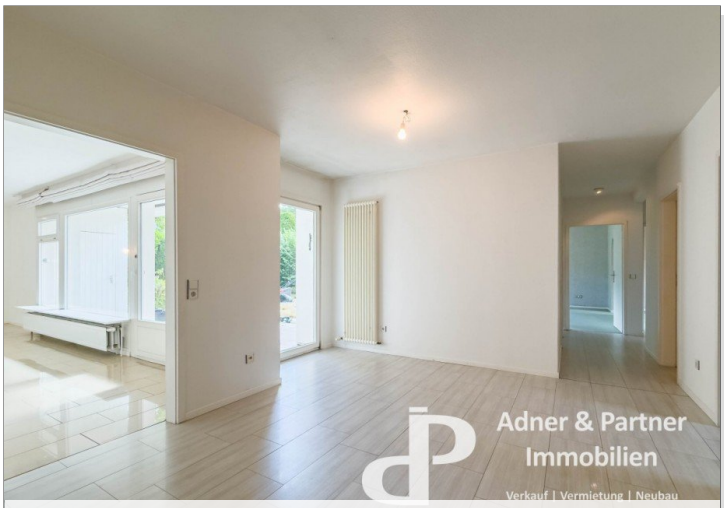
Eckdaten

> Bungalow
> Braunschweig
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202669-77ng4



Wohnzimmer

Schlafzimmer 2



Offener Flurbereich

Schlafzimmer 3 mit Gartenzugang

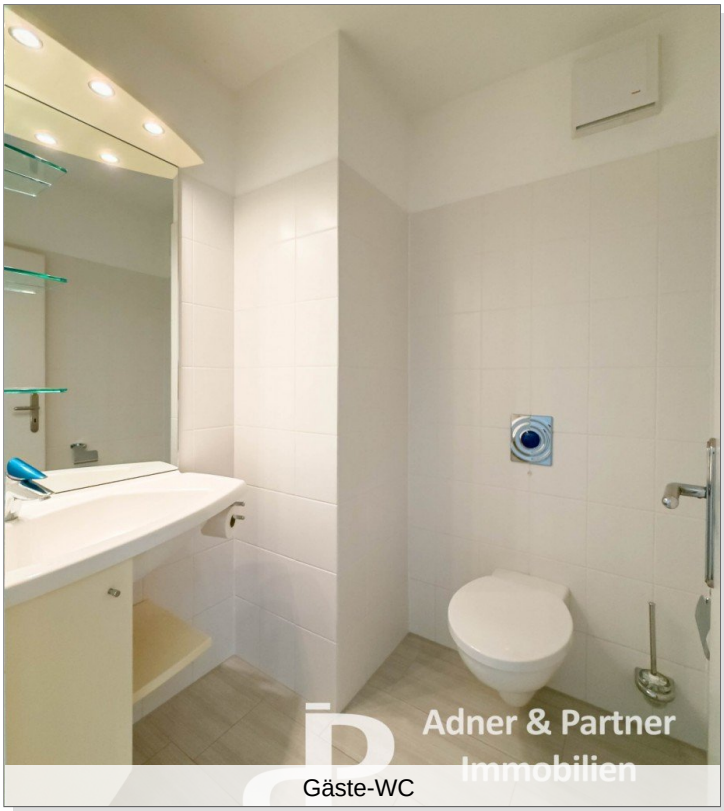
Schlafzimmer

© 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

> Bungalow
> Braunschweig
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202669-77ng4



Gäste-WC

© 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

> Bungalow
> Braunschweig
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202669-77ng4

Grundrissskizze

© 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

> Bungalow
> Braunschweig
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202669-77ng4

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