

EXPOSÉ



**Adner & Partner
Immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau

****HISTORISCHER CHARME TRIFFT MODERNE ARCHITEKTUR: ERSTBEZUG IN STÖCKHEIM****



ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus

Adresse: 38124 Braunschweig

Baujahr: 2025

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 165 m²

Grundstücksfläche (ca.): 170 m²

Nebenkosten (ca.): 300,- €

Warmmiete (ca.): 2.445,- €

Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 2.145,-**

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

- > Reihenendhaus
- > Braunschweig
- > 6 Zimmer
- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202661-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	38124 Braunschweig
Baujahr	2025
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	165 m²
Grundstücksfläche (ca.)	170 m²
Kaltmiete	2.145,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.445,- €
Kaution	3 Kaltmieten
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 30,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	15 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-10-16
Energieausweis gültig bis	15.10.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2025
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Kunststoff
Kamin	nein
Befuerung	Elektro
Haustiere	nein
Gäste-WC	ja

Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	01.09.2026

> Reihenendhaus

> Braunschweig

> 6 Zimmer

> 165 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API202661-77ng4



Objektbeschreibung:

Vergessen Sie die Austauschbarkeit klassischer Neubaugebiete. Am Kirchenbrink in Braunschweig-Stöckheim erwartet Sie ein Wohnenerlebnis, das die Tiefe der Geschichte mit der Klarheit moderner Architektur verbindet. Auf dem Gelände des geschichtsträchtigen Ackerhofs Ass. 14, dessen Ursprünge bis ins Jahr 1767 zurückreichen, wohnen Sie in einem modernen Massivhaus, eingebettet in ein denkmalgeschütztes Hofensemble. Der Innenhof mit seinem historischen Kopfsteinpflaster bewahrt den authentischen Charme vergangener Tage und bietet eine exklusive Atmosphäre fernab klinischer Anonymität.

DIE ARCHITEKTUR: DER PERFEKTE ZEITENBRUCH

Das Gebäudeensemble zelebriert das Wechselspiel der Epochen: Während der erhaltene, denkmalgeschützte Scheunentrakt die Tradition bewahrt, setzt der Neubau mit seiner edlen roten Backsteinfassade und zeitlosen Formensprache ein klares Statement für modernes Wohnen. Große Glasfronten im Erdgeschoss öffnen den Wohnbereich optisch zum Hof und lassen die Grenzen zwischen Innen und Außen verschwimmen.

HOCHWERTIGE INNENAUSSTATTUNG UND DESIGN

Im Haus setzt sich das gehobene Ausstattungskonzept nahtlos fort und vereint Ästhetik mit hoher Funktionalität. Großzügige, bodentiefe Glasfronten im Erdgeschoss durchfluten die Wohnräume mit natürlichem Licht und schaffen einen fließenden Übergang zum historischen Hofensemble. Als stilvolles Gestaltungselement verbindet eine offene Treppenkonstruktion aus Holz und Stahl die Etagen und unterstreicht die moderne, klare Raumarchitektur.

Die Küche präsentiert sich mit einer maßgeschneiderten Einbauküche der Marke Nolte, veredelt durch eine massive Stein-Arbeitsplatte sowie hochwertige Markengeräte. Um maximale Flexibilität für individuelle Großgeräte - wie etwa einen Side-by-Side-Kühlschrank - zu gewährleisten, wurde bei der Küchenplanung bewusst auf ein integriertes Kühlgerät verzichtet.

Die Sanitärbereiche, unterteilt in ein Hauptbad und ein Gäste-WC, folgen einer geradlinigen Ästhetik aus steingrauen Bodenfliesen und klassischen weißen Wandflächen. Im Hauptbadezimmer setzt eine dunkle Akzentwand im Bereich der bodengleichen Dusche einen eleganten optischen Kontrast, der durch die Echtglas-Trennwand und die Badewanne stimmig abgerundet wird.

AUSSENANLAGEN: ZWEI TERRASSEN UND NATUR PUR AM OKERUFER

Die Gestaltung der Außenbereiche folgt einem klugen Konzept aus Privatsphäre und Naturverbundenheit. Ihr neues Zuhause bietet gleich zwei gepflasterte Terrassenbereiche: Eine Südterrasse, die direkt an den Wohnbereich grenzt, sowie eine weitere Terrasse im Vorgartenbereich, ergänzt durch ein praktisches Gartenhaus, welches als Kellerersatz dient. Hochwertige Holzschutzelemente zwischen den Einheiten sorgen für

ungestörte Momente im Freien, während pflegeleichte Grünflächen den Übergang zum Hof bilden. Ein besonderes Privileg ist der Zugang zum Wasser: Nach einem ca. 100 Meter langen Spaziergang über das weitläufige, grüne Grundstück erreichen Sie das idyllische Ufer der Oker - ein perfekter Rückzugsort direkt vor der eigenen Haustür.

Ausstattung:

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
Einbauküche
Außenjalousien
Designbodenbelag
Fliesen
Gäste-WC mit Fenster
HWR mit Waschmaschinenanschluss
Vorgarten
Terrasse
Optional PKW-Stellplatz
Wärmepumpe

Lagebeschreibung:

BEGEHRTES WOHNFELD IM BRAUNSCHWEIGER SÜDEN
Stöckheim zählt zu den attraktiven Stadtteilen Braunschweigs und verbindet naturnahe Entspannung mit einer gewachsenen infrastrukturellen Basis. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen und Feldern, die Familien und Sportlern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür bieten. Ein besonderes Merkmal dieses Standorts am Ende des Kirchenbrinks ist die Einbettung in das geschichtsträchtige Ensemble des Ackerhofs Ass. 14, dessen Ursprünge bis in das Jahr 1767 zurückreichen. Das Wohnhaus ist Teil eines Hofes mit historischem Kopfsteinpflaster und einem denkmalgeschützten Scheunentrakt.

NAHERHOLUNG DIREKT VOR DER TÜR

Gleich zwei beliebte Naherholungsgebiete sind in kurzer Zeit erreichbar: Der Südsee liegt nur ca. 3.500 m entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Der Heidbergsee (ca. 4.300 m) ist ein Ziel für kurze Radtouren oder Ausflüge mit dem Auto. Beide Areale laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Ergänzt wird dieses Angebot durch den direkten Zugang zur Oker: Nach einem etwa 100 Meter langen Weg über das hofeigene Grundstück erreicht man unmittelbar das idyllische Flussufer.

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 Wochenmarkt (mittwochs und samstags). Regelmäßige lokale Festlichkeiten fördern das Miteinander im Stadtteil. Ärzte, Kindertagesstätten sowie Sportanlagen, ein Bowling-Center und der benachbarte Zoo runden das Angebot für den

- > Reihenendhaus
- > Braunschweig
- > 6 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202661-77ng4



täglichen Bedarf ab. Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Situation: Die örtliche Schule befindet sich in direkter Sichtweite zum Wohnhaus.

OPTIMALE ANBINDUNG NACH BRAUNSCHWEIG UND WOLFENBÜTTEL

Die Lage zwischen den Zentren von Braunschweig (ca. 8 km) und Wolfenbüttel ist für Pendler geeignet. Die Autobahnen A39 und A395 sind schnell erreicht, sodass die Braunschweiger Innenstadt nur etwa 15 Autominuten entfernt liegt. Auch ohne Pkw besteht eine sehr gute Anbindung: Die Haltestelle der Linie M1 sowie die Linien 1, 421 und 431 befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine direkte Verbindung in die City.

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.

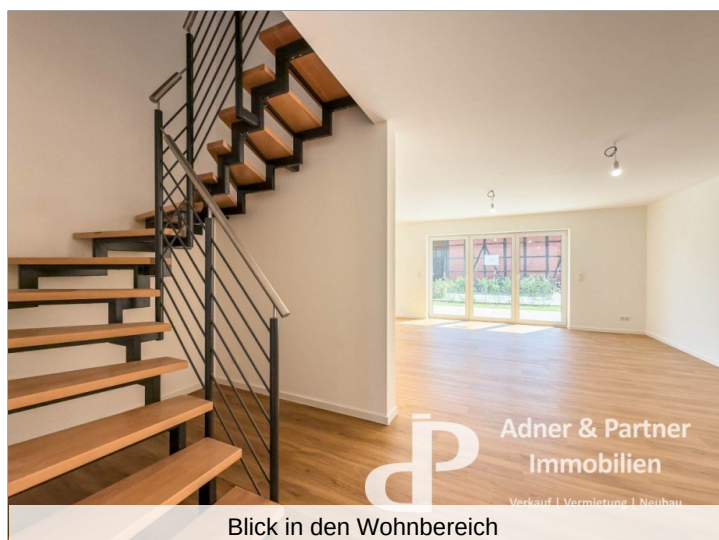
HINWEIS ZUR BILDDARSTELLUNG (VIRTUAL STAGING)

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:



Nolte Einbauküche



Blick in den Wohnbereich



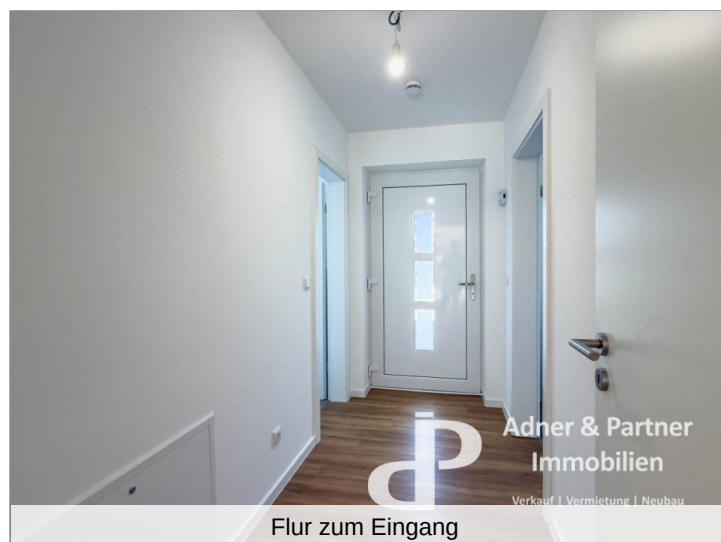
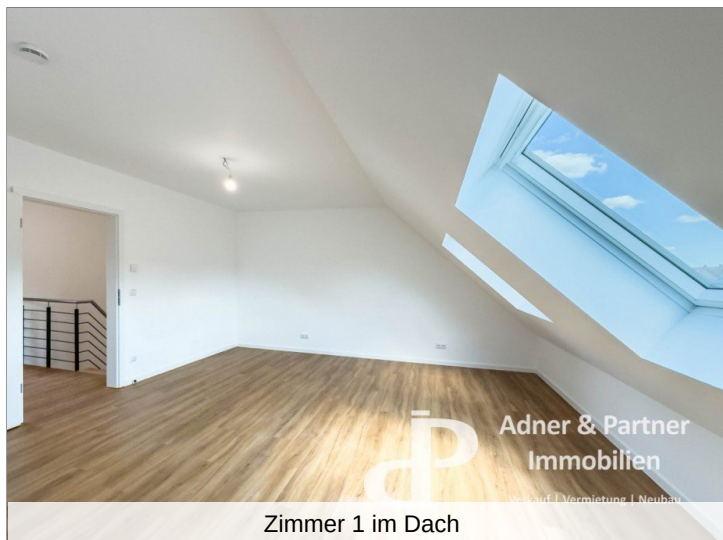
Südterrasse

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Braunschweig
- > 6 Zimmer

> 165 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API202661-77ng4



Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Braunschweig
- > 6 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202661-77ng4



Blick auf die Sonnenterrassen



Kinderzimmer 1



KI-Gestaltungsvorschlag Kinderzimmer

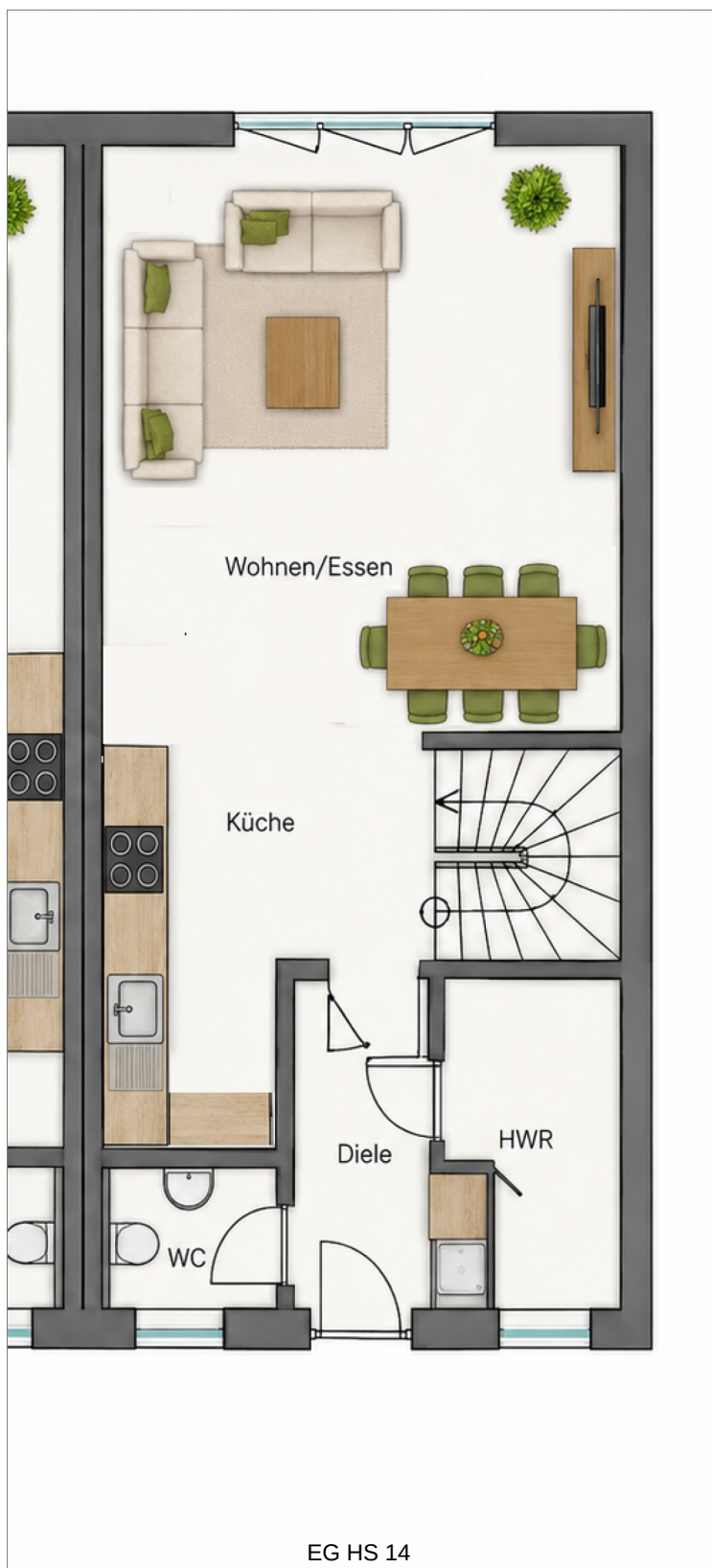


Gäste-WC

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Braunschweig
- > 6 Zimmer

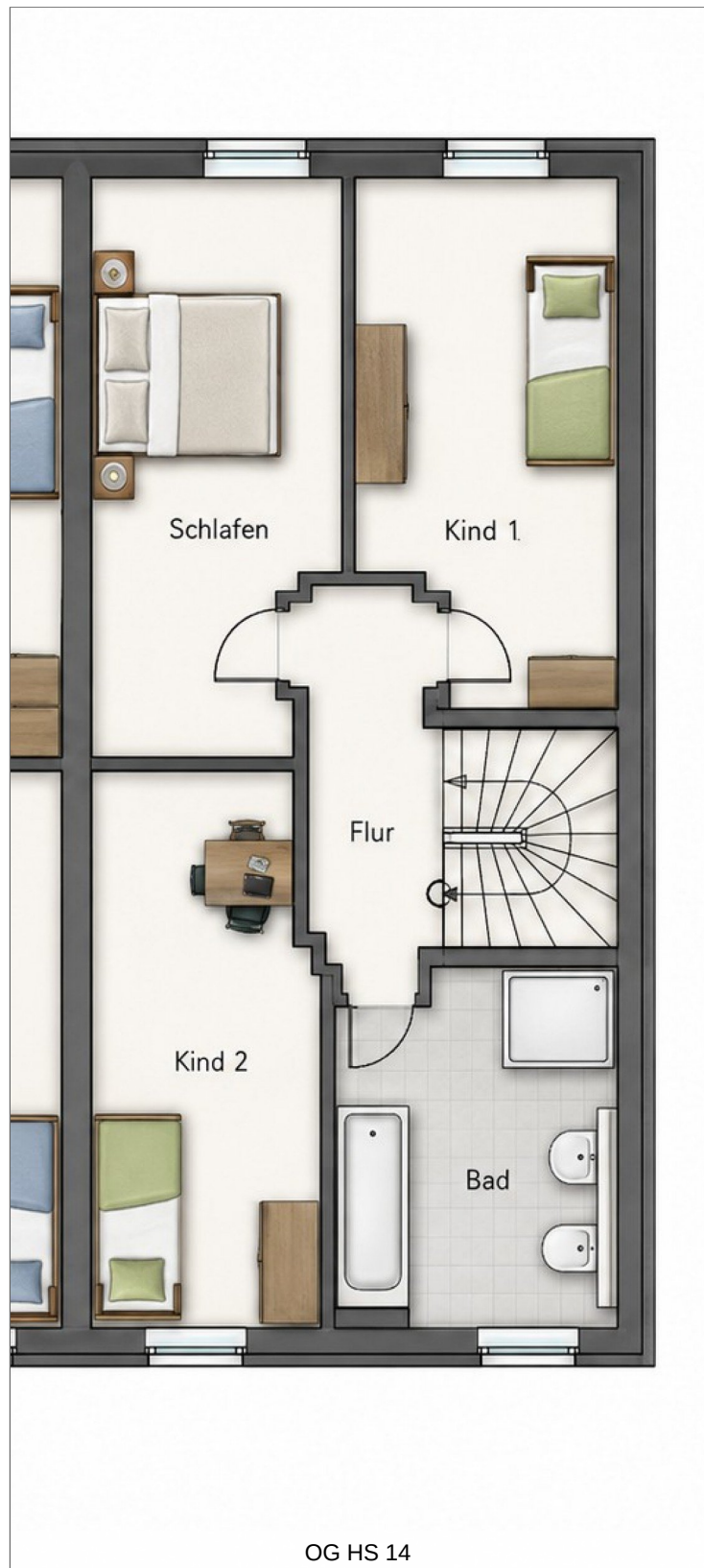
- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202661-77ng4



Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Braunschweig
- > 6 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202661-77ng4

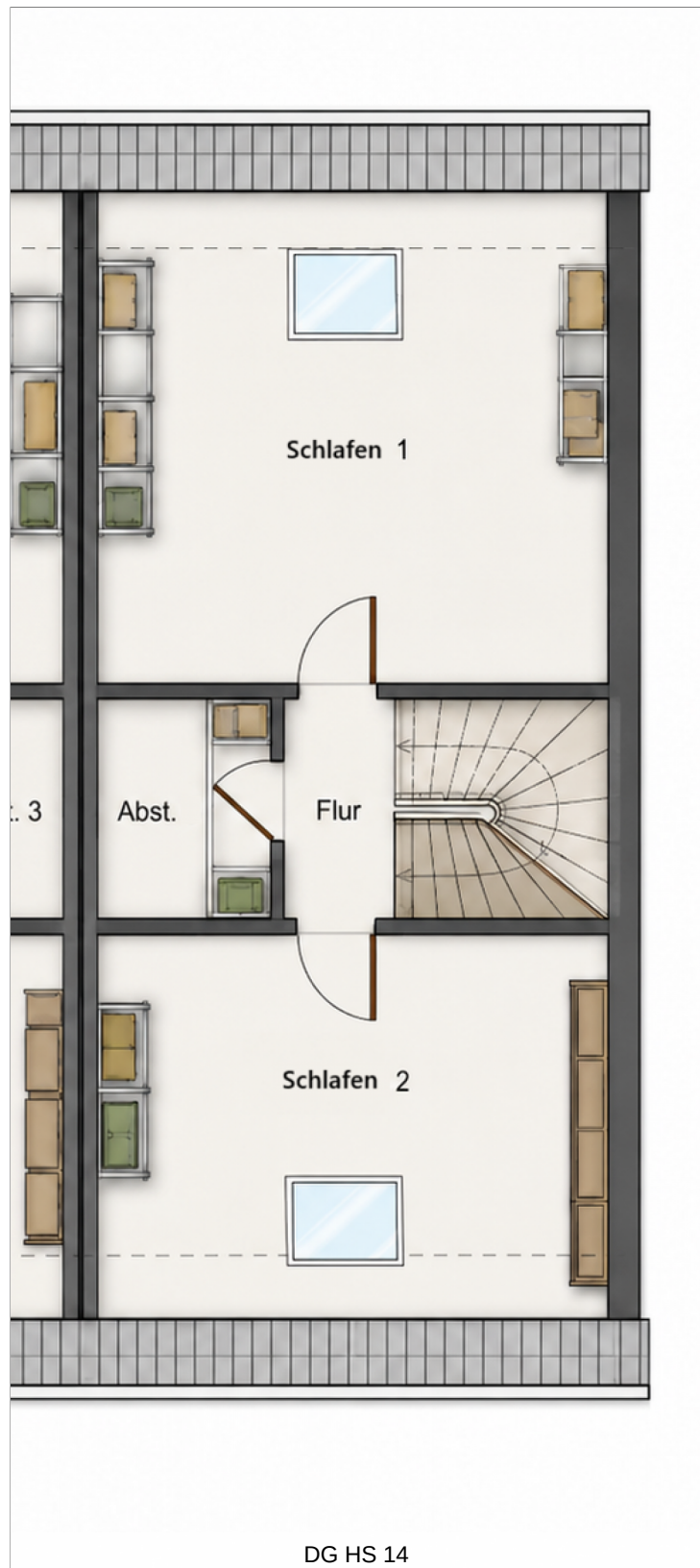


OG HS 14

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Braunschweig
- > 6 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202661-77ng4



Eckdaten

-

Firmendaten:

Immobilienmakler (IHK)

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: