

Exposé

Doppelhaushälfte in Braunschweig

Fachwerkhaus in ruhiger Lage *provisionsfrei* Haus Wohnhaus



Objekt-Nr. OM-310766

Doppelhaushälfte

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Arne Baier
Mobil: 0170 8057721

An der Wasche 12
38122 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1870	Übernahmedatum	01.11.2024
Grundstücksfläche	350,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	49,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Fachwerkhaus im beschaulichen Dorfkern des Örtchens Geitelde inmitten einer sehr wenig befahrenen Spielstraße. Geitelde ist die perfekte Symbiose aus Natur- (Wald und Feldmark in allen Richtungen) und Stadtnähe (15 Autominuten bis ins Parkhaus BS-City, ÖPNV-Anbindung, 30 Minuten mit dem Rad durchs Grüne). In der Dorfchronik kann man auch ein altes Foto des Gebäudes bewundern: <https://dorfgemeinschaft-geitelde.de/wp-content/uploads/2021/03/Chronik-Geitelde-2020.pdf> (Seite 81 (73), "Gastwirtschaft J. Meyer").

Das Gebäude steht auf einem von einer Wohnungseigentümergeinschaft verwalteten Grundstück mit insgesamt drei Wohneinheiten (= Häuser). Zum Objekt gehören drei Sondernutzungsflächen, auf denen Erholung und auf Wunsch auch Gartenarbeit angesagt sind, und die vom Käufer exklusiv genutzt werden können. Der Auszug aus der aktuellen Teilungserklärung weist blaue Flächen aus - diese sind gemeint (siehe Bild).

Es ist bereits zu einem großen Teil renoviert, so dass ein Bezug und uneingeschränktes Wohnen sofort möglich ist. Einige Arbeiten können dann ganz nach Belieben nach und nach durchgeführt und so weitere Räume (zwei) ebenfalls renoviert werden.

Eine Garage im EG des östlichen Gebäudes ist zur alleinigen Nutzung vom gemeinsamen Hof aus erreichbar und ist Bestandteil des Angebots.

Möbel können nach Absprache günstig übernommen werden.

Bei Fragen bitte fragen. Wenn die Mailbox dran geht, bitte besprechen! Ich kann bei dem derzeitigen Ansturm sonst nicht die Anrufe zuordnen.

* Wohnfläche: ~ 130 qm, Nutzfläche ~ 49 qm zzgl. Ausbaureserve Dachboden (Geschosdecke bereits ökologisch gedämmt)

* Grundstück: insgesamt 761 qm (WEG) - zum Gebäude gehört lediglich das Sondernutzungsrecht der "blauen Flächen" laut Teilungserklärung (350 qm, siehe Bild)

* Heizung: Gasbrennwerttherme mit doppelwandigem Schornstein raumluftunabhängig

* Warmwasser per Durchlauferhitzer (kein Energie- und Platzverbrauch durch Warmwasserspeicher)

* Internet: DSL 250 MBit/s buchbar

* Netzwerk: durchgängig GbE in fast jedem Raum

* Elektrik: komplett modernisiert

* Wallbox mit einer Phase vorhanden

* Tatsächliche Gasverbräuche der letzten 5 Jahre: 11009, 17257 kWh, 16038 kWh, 12065 kWh, 13168 kWh

* Berechneter Energiebedarf lt. Bedarfsausweis: 261,6 kWh/(m²·a) (Effizienzklasse H)

* Adresse für StreetView: An der Wasche 12

FAQ

===

F: Welche Räume wurden bereits renoviert?

* Bad unten: komplett Wände, Boden, Decke neu verputzt, gefliest, Rohre, Elektrik sowie Badeinbauten (vollständig)

* Kinderzimmer 1 und 2: Wände, Decke, Boden, Elektrik (vollständig)

* Schlafzimmer: Wände, Decke, Boden, Elektrik (vollständig)

- * Wohnzimmer: Wände, Decke, Boden, Elektrik (vollständig)
- * Flur oben: Wände, Boden, Elektrik (vollständig)
- * Flur unten: Decke, Wände, Boden, Elektrik (vollständig)
- * Küche unten: neue Elektrik und verlegter Heizkörper als Vorbereitung auf eine Küche, Decke, Wände, Fußboden (vollständig)
- * Treppenhaus, Garderobe: Decke, Wände, Boden (vollständig)
- * Gäste-WC: Wände, Decke, Boden, Badeinbauten (vollständig)
- * Werkstatt unten: nein
- * Arbeitszimmer unten: nein
- * Fenster/Haustür unten: dreifachverglast

Jeweils unter ökologischen Gesichtspunkten und einem Fachwerkhaus angemessen (gedämmt mit Flachs, Decken und Wände verputzt mit Lehm, Sumpfkalkfarbe, ...).

Von Makleranfragen bitte ich abzusehen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	261,62 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

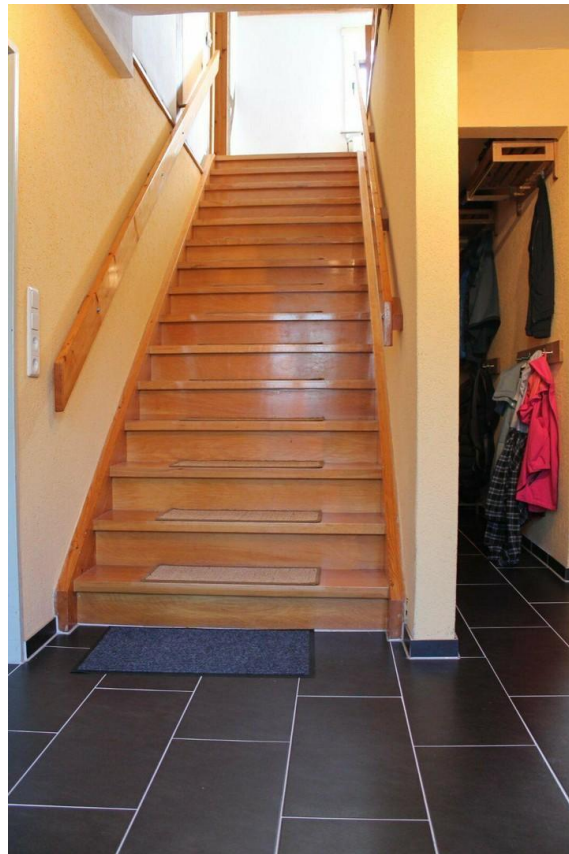
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



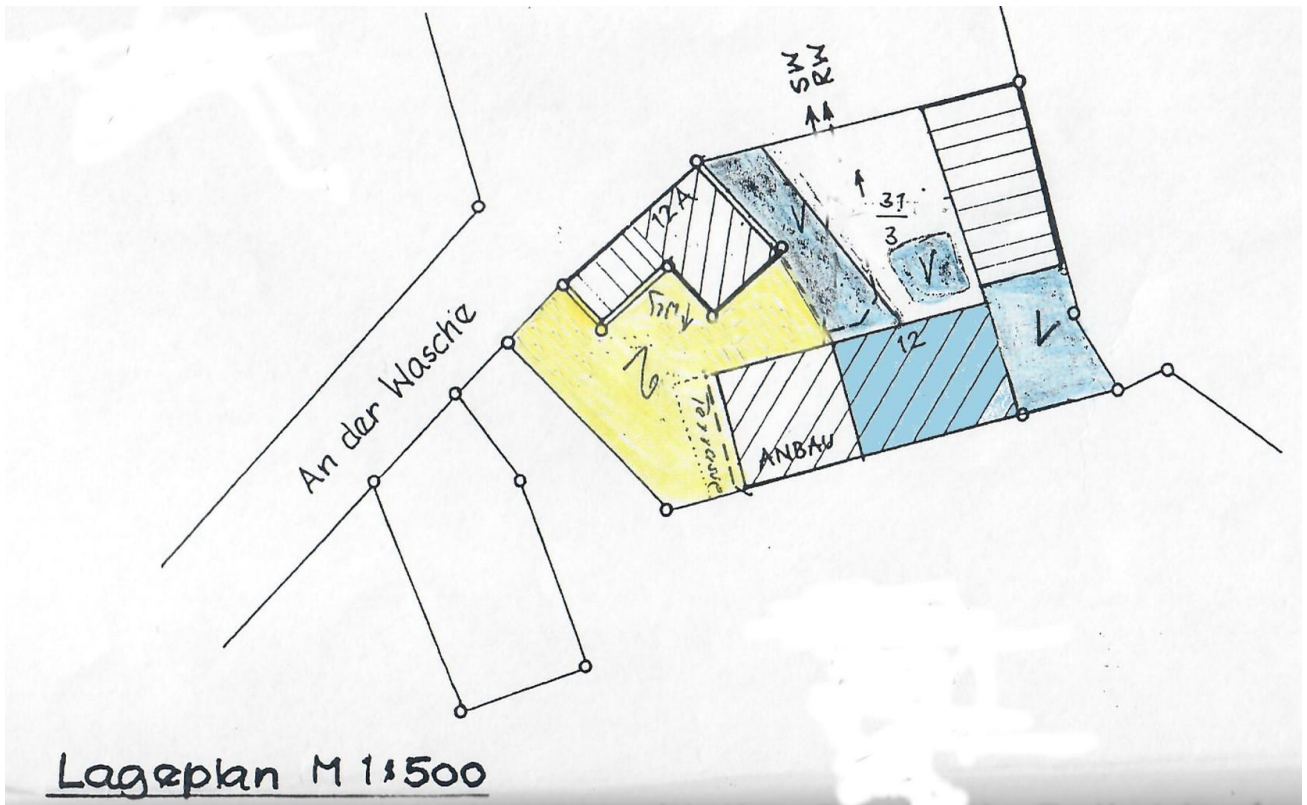
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

