

# In bester Lage von Timmerlah - Freistehendes 2-Familienhaus



38120 Braunschweig-Timmerlah

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 174,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR

Scout-ID: 127367084  
Objekt-Nr.: W-2021-03-1

**accolo**  
Immobilien

## Ihr Ansprechpartner:

accolo Immobilien -Silvia Schulze-

Frau Silvia Schulze

E-Mail: [info@accolo-immobilien.de](mailto:info@accolo-immobilien.de)

Tel: +49 5306 810100

Mobil: +49 1573 7733736

Web: <http://accolo-immobilien.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	515,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	70,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1994
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieverbrauchskennwert:	122,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

Mieteinnahmen pro Monat: 350,00 EUR  
Provision für Käufer: 2,975 % inkl. 19 %  
Mehrwertsteuer

2,975 % (inkl. 19 % Mehrwertsteuer) des bekrundeten Kaufpreises.  
Käuferprovision inkl. Mehrwertsteuer, verdient und fällig mit der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Anbieter hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.  
Wir bitten um Beachtung, bei gewerblicher Nutzung übernimmt der Interessent die volle Courtage.  
Somit 5,95 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer des bekrundeten Kaufpreis es verdient und fällig nach Beurkundung.

## In bester Lage von Timmerlah - Freistehendes 2-Familienhaus



38120 Braunschweig-Timmerlah

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 174,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Es handelt es sich hier um ein freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten im Herzen von Timmerlah. Bisher wurde im Erdgeschoß eine helle Arztpraxis mit einer sehr schönen praxisorientierten Aufteilung betrieben. Behindertengerechte WC-Anlagen ohne Duschen stehen zur Verfügung. Die großzügig geschnittenen Räume bieten Wohnen im individuellen Stil als auch Möglichkeiten zum Umbau. Küchenanschlüsse sind vorhanden. Die Räume sind alarmgesichert! Die Räume sind frei, ausgeräumt und wurden neu gestrichen. Am Haus befinden sich Parkplätze mit Pflasterverbundsteinen. Hinter dem Zweifamilienhaus befindet sich ein hübscher Steingarten. Im 1. OG befindet sich eine sehr gepflegte, hübsche Wohnung, welche über ein gefliestes Treppenhaus mit separatem Eingang zu erreichen ist. Diese ist z. Zt. vermietet. Weiterhin bietet dieses Objekt einen großen, begehbaren Spitzboden mit viel Stauraum. Dieser ist z. Zt. über die Wohnung im 1. OG erreichbar.

### Ausstattung:

- EG- Alarmgesichert
- EG- Bodenbelag: Fliesen
- Kunststofffenster 2-fach isoliert
- Treppenhaus: Beton mit Betonwerkstein
- EG-Türen- teils schallhemmende Türen
- DG- Bodenbelag: Laminat teil Fliesen
- Außenfassade : Kalkzementputz
- Satteldach aus Holzkonstruktion mit Pfannendeckung
- Außenwände EG und DG 30 cm Poroton
- EG Innenwände : Kalksandstein
- DG Innenwände: Leichttrennwände und Kalksandsteinwände
- Gastherme: Junkers Gaskombitherme

Statik und Bauunterlagen komplett vorhanden.

### Lage:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Timmerlah. Timmerlah ist ein Stadtteil Braunschweigs (Timmerlah-Geitelde-Stiddien) und liegt am westlichen Rand der Stadt. Nachbarorte sind z.B. Lamme, Weststadt, Stiddien, Groß Gleidingen als auch Vechede. Der Timmerlaher Busch im Norden ist ein allseits beliebtes Naherholungsgebiet. Eine Vielzahl von Vereinen bestimmt das Leben der Timmerlaher Bürger. Die gute Infrastruktur bietet neben Gaststätten, Kindergarten, ärztliche Versorgung, den Lebensmitteleinzelhandel einer Grundschule als auch eine gute Verkehrsanbindung. Zwei Kilometer nördlich von Timmerlah verläuft die Bundesstraße 1. Vier Kilometer östlich von Timmerlah ist die nächste

Vier Kilometer östlich von Timmerlah ist die nächste Autobahnauffahrt (Braunschweig-Weststadt, A 391), 5 km südlich besteht Anschluss an die A 39 (Kreuz Braunschweig-Salzgitter). ÖPNV: Timmerlah wird durch die Buslinien 445 und 455 der Braunschweiger Verkehrs-GmbH bedient

### Sonstiges:

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Verkäuferseite, wofür wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverwertung sind vorbehalten. Für die Richtigkeit der Verkäufer-, Anbieter- und Angebotsangaben können wir keine Haftung übernehmen. Unterlagen können vor Notartermin eingesehen werden. Zwischenzeitlicher Verkauf, Irrtum und technische Änderung bleiben vorbehalten!

Objektbesichtigungen sind grundsätzlich vorher mit unserem Büro zu vereinbaren und ausschließlich in Anwesenheit eines unserer Mitarbeiter durchzuführen.

**DER MIETER IST AUF KEINEN FALL ZU BEHELLIGEN!!!**



IMG\_4405

## In bester Lage von Timmerlah - Freistehendes 2-Familienhaus



38120 Braunschweig-Timmerlah

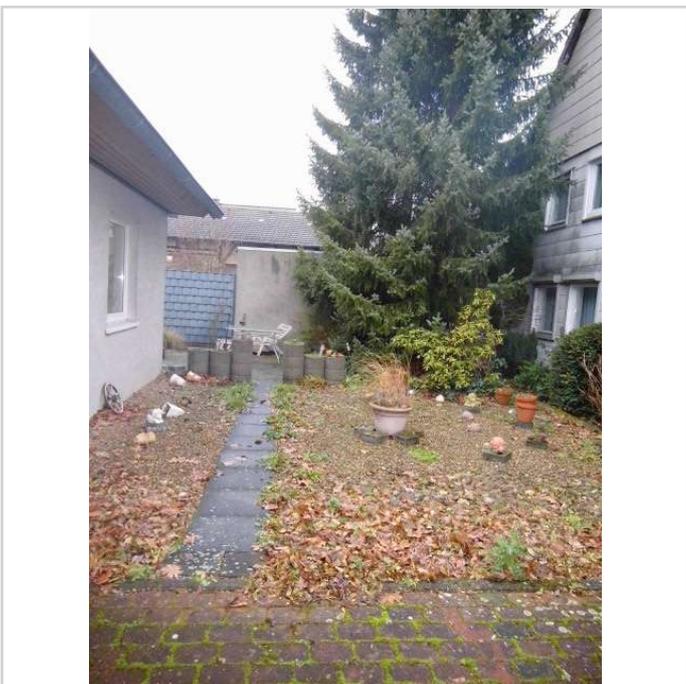
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 174,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



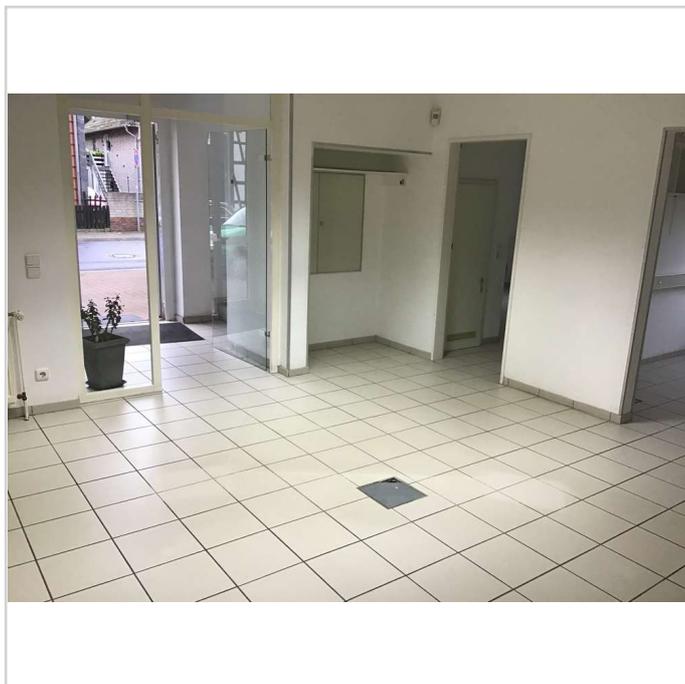
DSCI3823



DSCI3821



DSCI3826



## In bester Lage von Timmerlah - Freistehendes 2-Familienhaus



38120 Braunschweig-Timmerlah

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 174,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



Wartezimmer/Büro



IMG\_3996



IMG\_3997



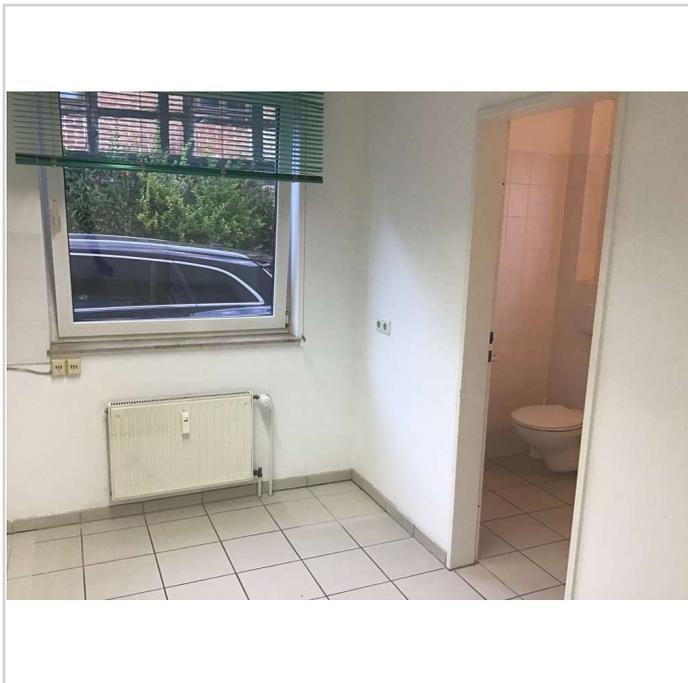
IMG\_3998

## In bester Lage von Timmerlah - Freistehendes 2-Familienhaus



38120 Braunschweig-Timmerlah

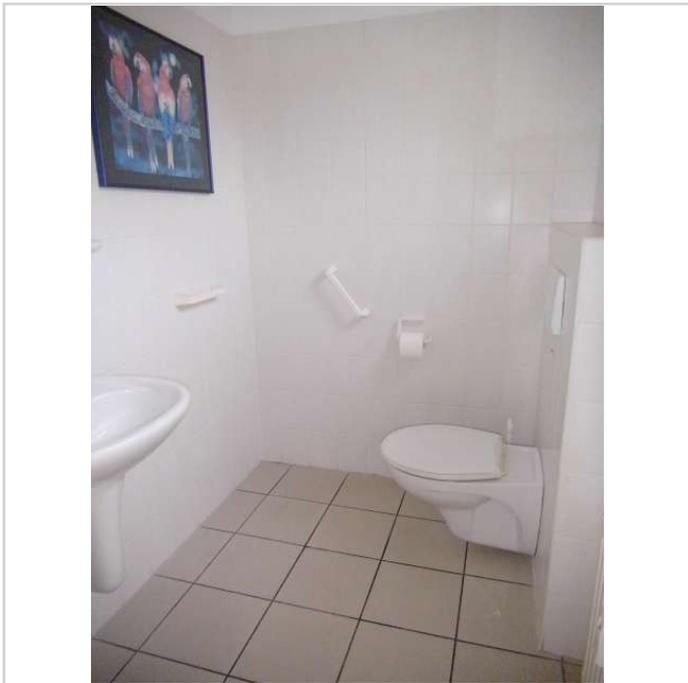
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 174,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



IMG\_3999



IMG\_3411



DSCI3817



Bilder vom ehem. Praxisbetrieb

## In bester Lage von Timmerlah - Freistehendes 2-Familienhaus

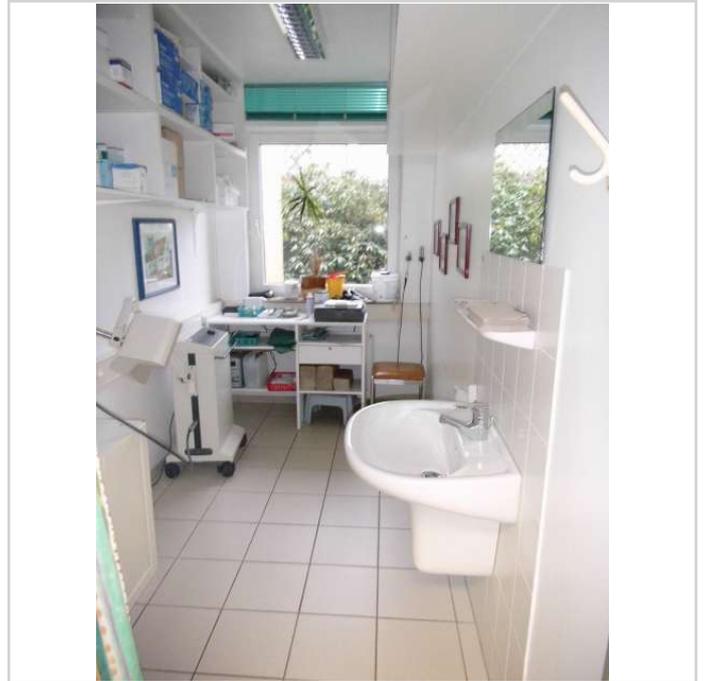


38120 Braunschweig-Timmerlah

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 174,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



Bilder vom ehem. Praxisbetrieb



Bilder vom ehem. Praxisbetrieb



Bilder vom ehem. Praxisbetrieb



Gasterme

## In bester Lage von Timmerlah - Freistehendes 2-Familienhaus



38120 Braunschweig-Timmerlah

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 174,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



1. OG



1. OG



1. OG



1. OG

## In bester Lage von Timmerlah - Freistehendes 2-Familienhaus



38120 Braunschweig-Timmerlah

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 174,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



1. OG



1. OG



Spitzboden



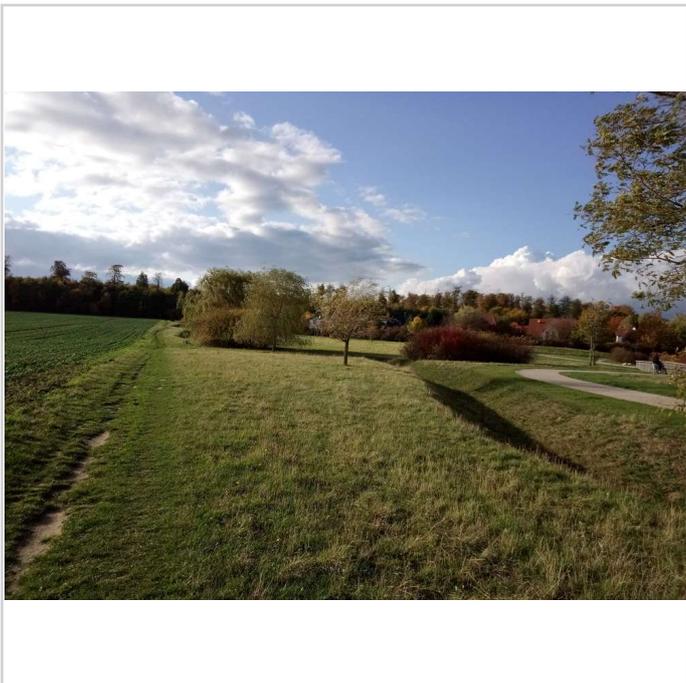
Umgebung

## In bester Lage von Timmerlah - Freistehendes 2-Familienhaus



38120 Braunschweig-Timmerlah

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 174,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



Umgebung

## In bester Lage von Timmerlah - Freistehendes 2-Familienhaus



38120 Braunschweig-Timmerlah

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 174,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR

