

Braunschweig

# Büro- oder Praxisräume mit drei Stellplätzen, zwei Außen- und ein Tiefgaragenstellplatz, in zentraler Lage von Braunschweig

Objektnummer: 24035027



KAUFPREIS: 260.000 EUR

Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig

## Auf einen Blick

Objektnummer	24035027	Kaufpreis	260.000 EUR
Baujahr	1995	Büro/Praxen	Praxisfläche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	05.05.2029	Endenergieverbrauch	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig

## Die Immobilie



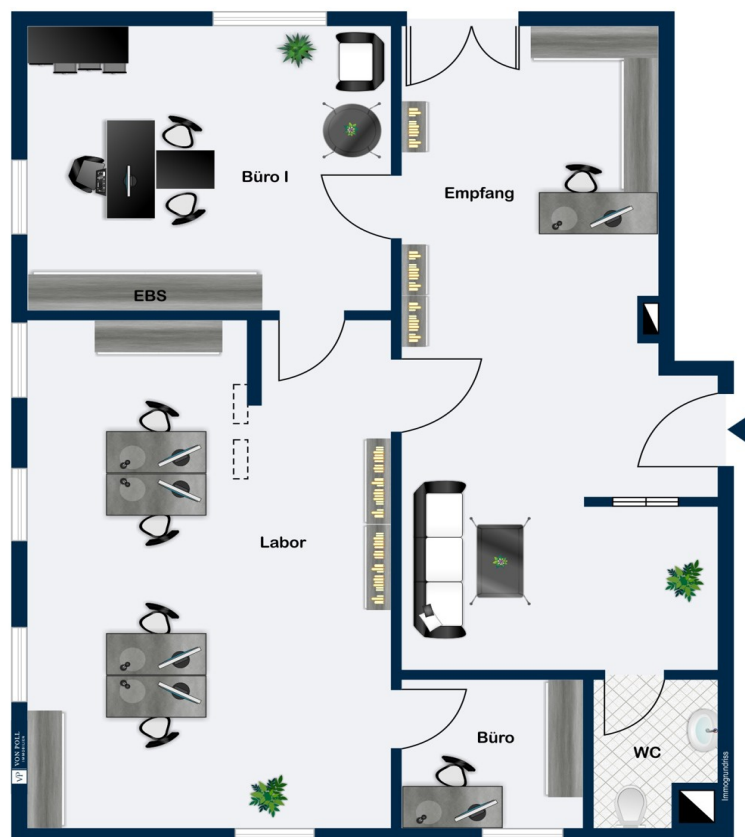
Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig**

## Ein erster Eindruck

Diese ideal gelegene Büro- oder Praxisfläche aus dem Baujahr 1995 bietet auf Erdgeschossenebene eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und stellt somit eine attraktive Kapitalanlage oder Eigennutzung dar. Zu dem Objekt gehören zwei Stellplätze sowie ein Tiefgaragenstellplatz, die im Angebot enthalten sind. Das monatliche Hausgeld in Höhe von 346 € beinhaltet auch die Heizkosten, was für eine transparente Kostenstruktur sorgt. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht auf ca. 92 m<sup>2</sup> Gesamtfläche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, da die Zwischenwände in Leichtbauweise abgeteilt wurden. Die Inneneinrichtung ist modern, zeitlos und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Eine Übergabe der Immobilie erfolgt nach Absprache. Die Immobilie besticht durch ihre gute Lage, die sowohl für Patienten und Mitarbeiter als auch für den Eigentümer von Vorteil ist. Durch die zentrale Lage sind Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen, was die Attraktivität des Standorts zusätzlich steigert. In wenigen Minuten ist der Inselwallpark sowie der Gaußbergpark fußläufig zu erreichen.

**Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig**

## Alles zum Standort

Ob kulturell, kulinarisch oder zum Einkaufen – die Innenstadt von Braunschweig ist immer einen Besuch wert. Hier vereint sich alles unter einem Dach: Attraktivität und Lebendigkeit, Historie und Moderne. In dieser reizvollen Umgebung finden sich eine Vielzahl von eleganten Geschäften und Boutiquen, attraktiven Einkaufshäusern und überdachten Passagen, ebenso wie gute Restaurants und Bars vor. Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt heißt „im Herzen von Braunschweig“. Aber auch Oasen der Ruhe sind zu finden. Zahlreiche Parks, die zum Verweilen oder Spazieren gehen einladen, liegen in unmittelbarer Nähe. Die Braunschweiger Innenstadt ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen. Über die Stadtautobahn A391 besteht eine schnelle Anbindung zu den Autobahnen A2 Richtung Hannover/Wolfsburg/Berlin und A39 Richtung Wolfsburg/Salzgitter.

Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24035027 - 38100 Braunschweig

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Braunschweig  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)