

Braunschweig

# Modernisierte 4-Zimmerwohnung mit Sonnenterrasse in Waggum

Objektnummer: 24035048



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24035048 - 38110 Braunschweig

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

Objektnummer: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 24035048              |
| Wohnfläche   | ca. 86 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                     |
| Schlafzimmer | 3                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1974                  |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 195.000 EUR   |
| Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                             |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Energieausweis gültig bis  | 02.03.2030 | Endenergieverbrauch         | 126.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1974                        |

Objektnummer: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035048 - 38110 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: 24035048 - 38110 Braunschweig**

## Ein erster Eindruck

Diese helle Eigentumswohnung befindet sich im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten. Die Ausstattung wurde in den letzten Jahren modernisiert und befindet sich auf dem neusten Stand. Die Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf: Ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und offenem Essbereich, ein Arbeitszimmer, ein Flur, ein Badezimmer mit Dusche und Abstellraum, ein Schlafzimmer und eine Küche. Das gepflegte Grundstück bietet den Bewohnern einen überdachten Sitzbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung. Ein Stellplatz sowie ein Kellerraum sind der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Objektnummer: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Ausstattung und Details

- Netzwerk
- Waschmaschinenanschluß im Keller
- Sanierung der Elektrik im Jahr 2022
- Badezimmer mit Dusche von 2018
- Fahrradkeller
- Balkon in Südausrichtung
- Neuwertige Einbauküche von 2022
- Stellplatz
- Kleiner Abstellraum
- u.v.m.

**Objektnummer: 24035048 - 38110 Braunschweig**

## Alles zum Standort

Waggum ist ein familienfreundlicher Stadtteil im Nordosten von Braunschweig. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur sowie ein Freibad. Diverse Geschäfte des täglichen Lebens, ein Supermarkt, Ärzte sowie ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für ausreichend Naherholung ist durch diverse Vereine und viel Natur in der direkten Umgebung ebenfalls gesorgt. Die Braunschweiger Innenstadt ist mit dem Auto oder dem Bus in ca. 15 Minuten zu erreichen. Die gute Anbindung zur Autobahn A2 (Hannover-Wolfsburg/ Berlin) und in die Innenstadt macht diesen Standort sehr attraktiv.

Objektnummer: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24035048 - 38110 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)