

Braunschweig

# Imposante Jugendstilvilla in Braunschweig

Objektnummer: 24035021



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 516 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 1.753 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

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

Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Auf einen Blick

Objektnummer	24035021	Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 516 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	16	Bauweise	Massiv
Baujahr	1913	Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Die Immobilie





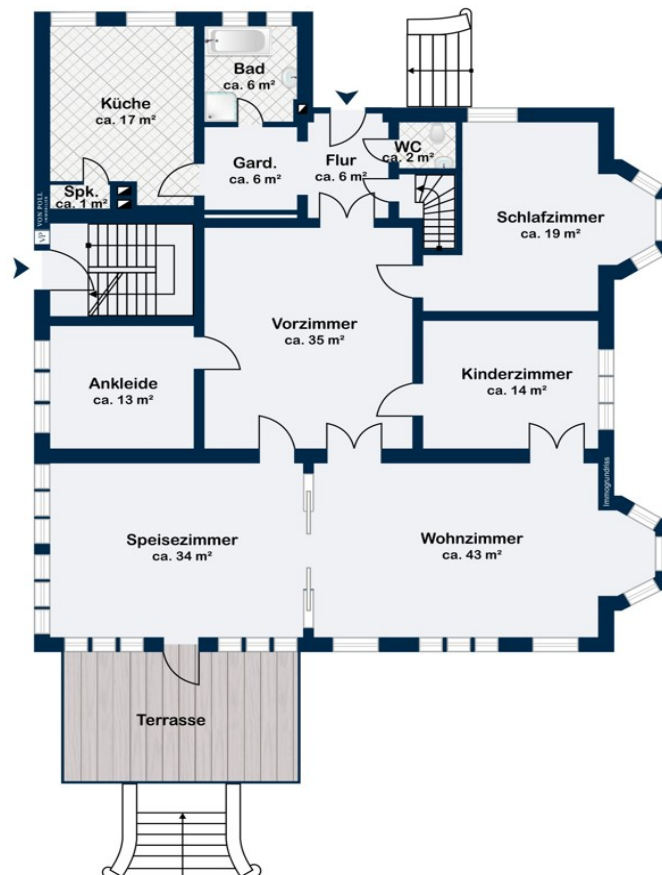
Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

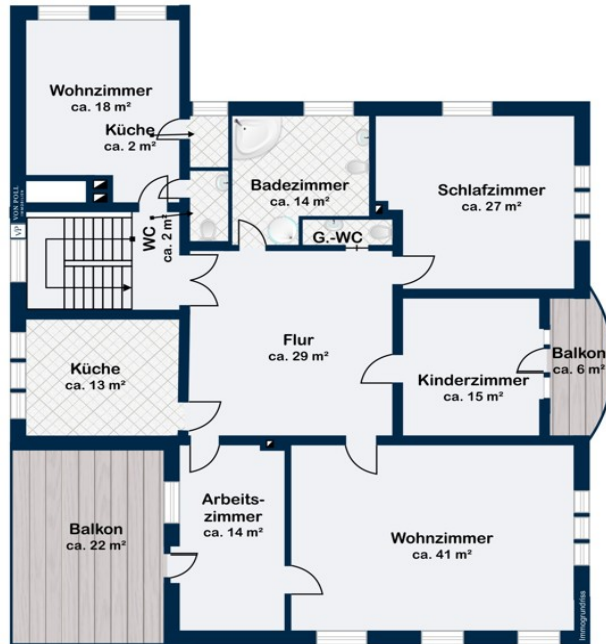
## Die Immobilie

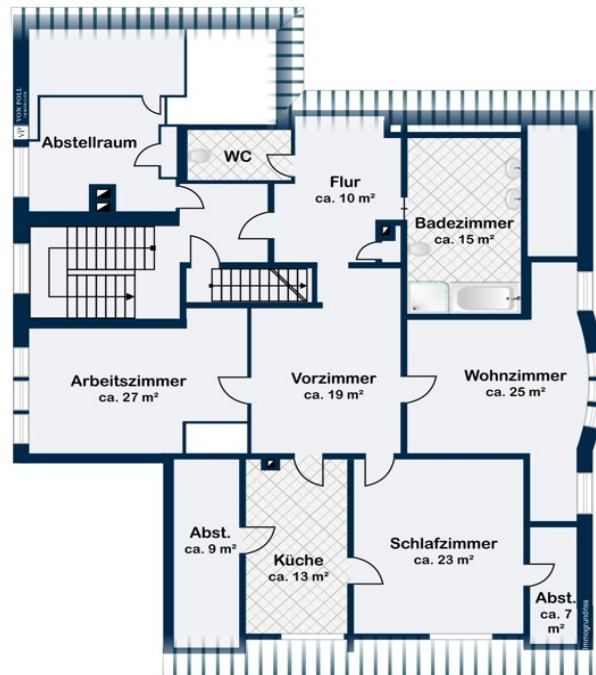


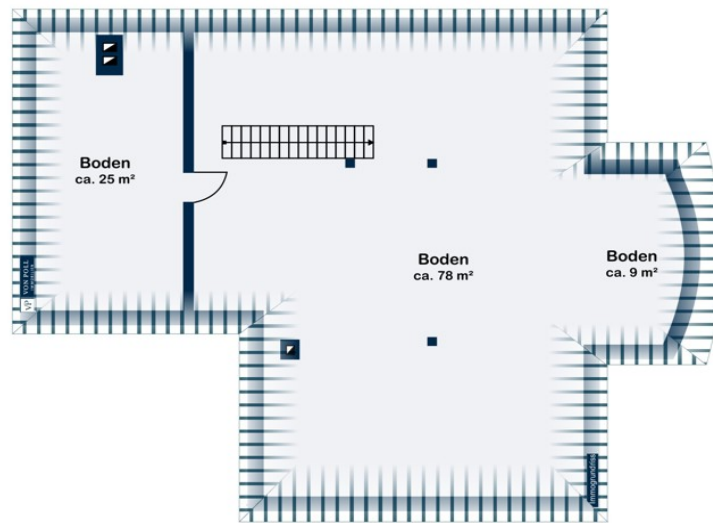
Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

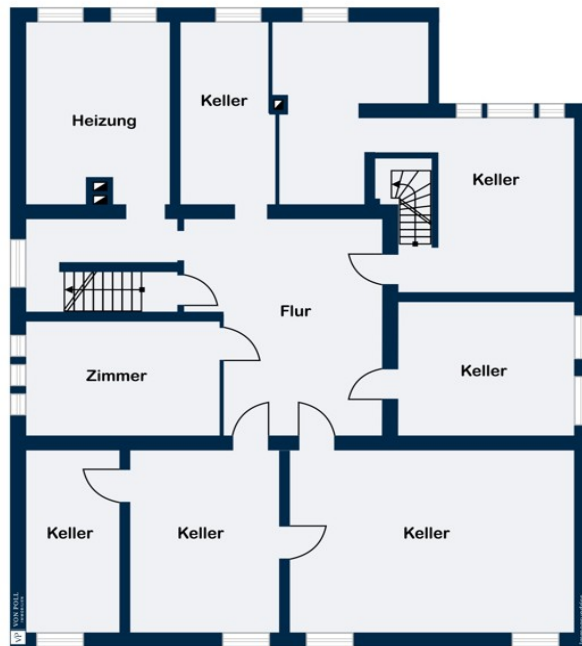
## Grundrisse











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: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Ein erster Eindruck

Diese bewundernswerte und historische Jugendstilvilla befindet sich nur einen Steinwurf von der Innenstadt entfernt und ist in das Verzeichnis der Braunschweiger Kulturdenkmale aufgenommen. Die Sanierungsmaßnahmen im Innen- sowie im Außenbereich des Hauses sind genehmigungspflichtig. Die Immobilie eignet sich hervorragend zur Eigennutzung und Teilvermietung sowie als Wohnprojekt für mehrere Generationen unter einem Dach, da alle Wohnungen derzeit frei sind. Verschiedene Ornamente, geschwungene Linien in der Fassade und verzierte Säulen symbolisieren die typischen Merkmale des Jugendstils, zudem sind viele Bauteile sowie die Architektur erhalten geblieben. Die großen Holzsprossenfenster, die hohen Decken und die geräumige Raumaufteilung verleihen der Villa einen ganz besonderen Charakter. Die Gesamtwohnfläche von ca. 516 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3 Etagen in 4 abgeschlossenen Wohneinheiten und teilt sich wie folgt auf: - Erdgeschoss eine Wohnung mit ca. 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 1. OG eine Wohnung mit ca. 167 m<sup>2</sup> und ein 1-Zimmer-Appartement mit ca. 22 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Dachgeschosswohnung mit ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche Das Objekt eignet sich sowohl zur teilweisen Vermietung als auch zur Eigennutzung sowie als Mehrgenerationshaus. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1753 m<sup>2</sup> und ist durch einen gewachsenen Hecken- und Baumbestand geprägt. Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagengebäude und ausreichend Stellplätze. Die Immobilie ist voll unterkellert.

Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Viewegsgarten verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohen Freizeitwert, durch die Nähe zum Naturschutzgebiet Riddagshausen. Rund um den Stadtbezirk wird ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten und Einkaufsmöglichkeiten geboten. Die Nähe ins Grüne sowie zur Innenstadt machen diese Wohnlage so attraktiv. Die Autobahnen A39 (Wolfsburg-Salzgitter) und A2 (Hannover-Berlin) sowie die Innenstadt sind mit dem PKW in ca. 5-10 Minuten zu erreichen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad gelangt man in wenigen Minuten ins Stadtzentrum.



Objektnummer: 24035021 - 38126 Braunschweig

## Weitere Informationen

**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: 24035021 - 38126 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)