

Braunschweig / Lehndorf

# Ruhige Lage in Lehndorf - Doppelhaushälfte mit zwei Garagen

Objektnummer: 24035018



KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 698 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

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

Objektnummer: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24035018	Kaufpreis	270.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1936	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	279.57 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## Die Immobilie



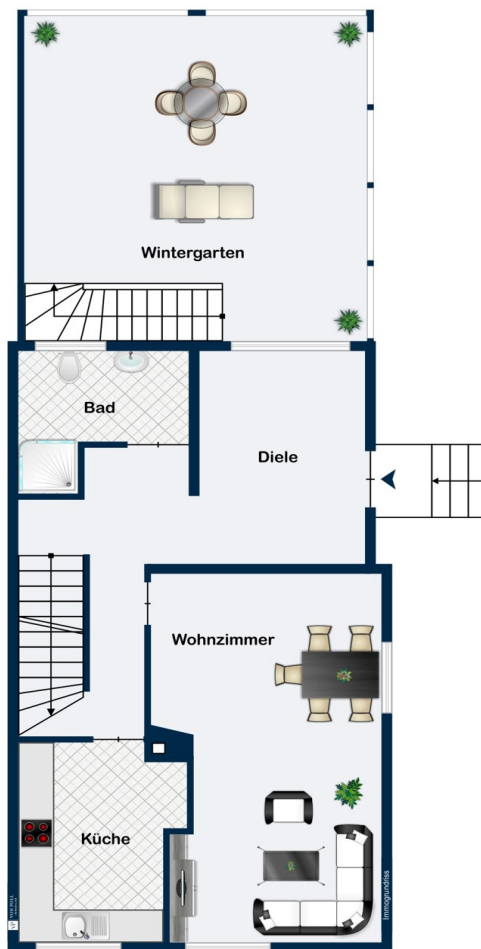
Objektnummer: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## Die Immobilie

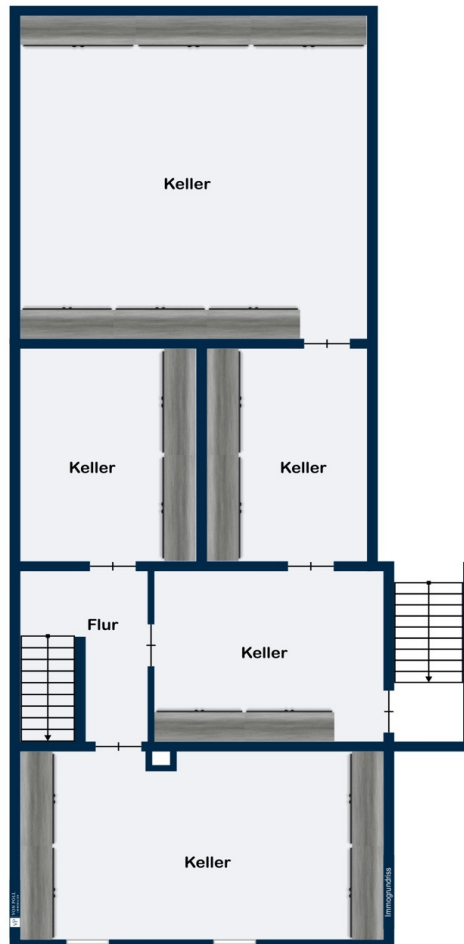


Objektnummer: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## 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: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## Ein erster Eindruck

Diese massiv erbaute Doppelhaushälfte im beliebten Stadtteil Braunschweig Lehdorf bietet ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche und diese verteilt sich wie folgt: Erdgeschoss: - Diele - Wohnzimmer - Badezimmer - Küche - Wintergarten Dachgeschoss: - Flur - drei Schlafzimmer - ein WC Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum für Vorräte und Hauswirtschaft. Der schöne und pflegeleichte Garten sowie die zwei Garagen ergänzen dieses Angebot. Der Gesamtzustand ist sanierungsbedürftig, zuletzt wurde im Jahr 2023 das Dach neu gedeckt und gedämmt.

Objektnummer: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Lehdorf gehört aufgrund seiner sehr guten Infrastruktur und der zentralen Lage zur Innenstadt zu den besonders beliebten Wohnlagen in Braunschweig. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Über die Stadtautobahn A391 ist eine schnelle Anbindung zu den Autobahnen A2 Richtung Hannover/ Wolfsburg/ Berlin und A39 Richtung Wolfsburg/ Salzgitter gegeben. Ebenso ist eine hervorragende Anbindung an das Öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Die Busse fahren im ca. 15 Minuten Takt.

Objektnummer: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 279.57 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## 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)