

Braunschweig

Freistehendes Einfamilienhaus im beliebten Stadtteil Lehdorf

Objektnummer: 24035013



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122,34 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 599 m²

Objektnummer: 24035013 - 38116 Braunschweig

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

Objektnummer: 24035013 - 38116 Braunschweig

Auf einen Blick

Objektnummer	24035013
Wohnfläche	ca. 122,34 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1938

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 24035013 - 38116 Braunschweig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	107.23 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	26.05.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24035013 - 38116 Braunschweig

Die Immobilie



Objektnummer: 24035013 - 38116 Braunschweig

Die Immobilie



Objektnummer: 24035013 - 38116 Braunschweig

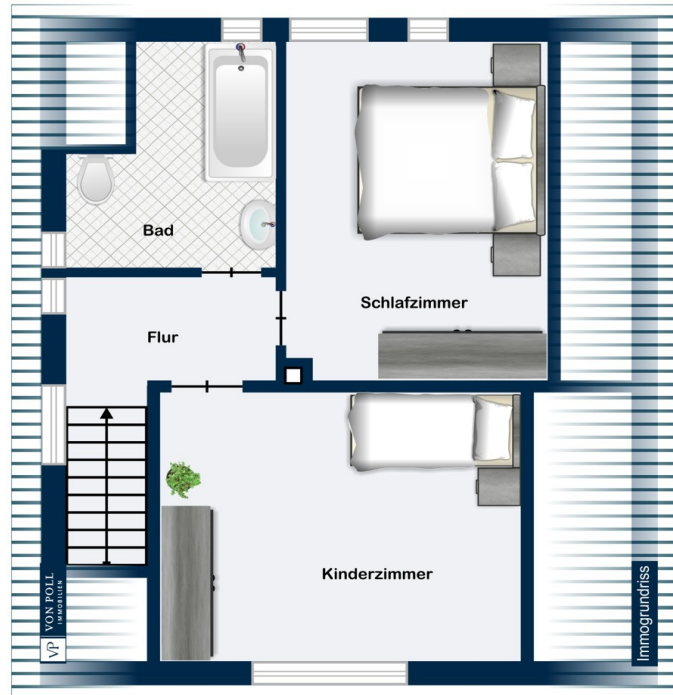
Die Immobilie

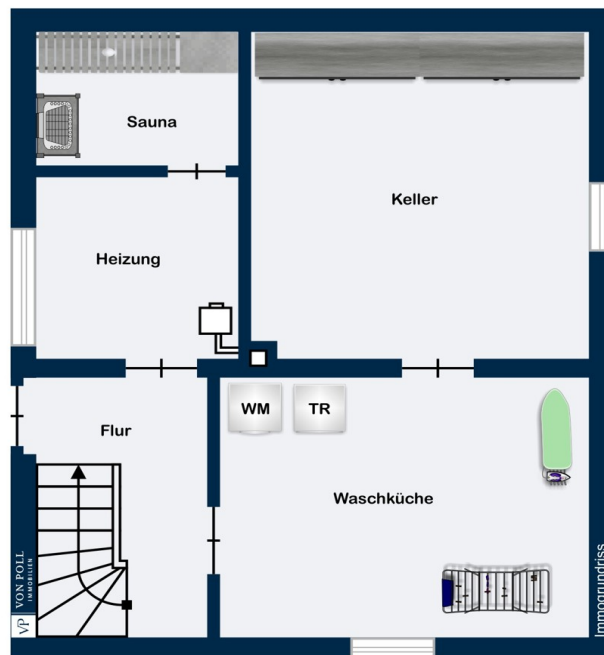


Objektnummer: 24035013 - 38116 Braunschweig

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: 24035013 - 38116 Braunschweig

Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 599 m² großen Grundstück befindet sich dieses schöne und solide Einfamilienhaus. Das Haus wurde 1938 erbaut und 2006 um einen Anbau erweitert. Es verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 122 m², verteilt auf zwei Etagen. Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, ein weiteres großes Zimmer, welches durch eine Tür geteilt werden könnte, eine Küche und ein Duschbad bieten viele Nutzungsmöglichkeiten auf der Erdgeschossebene. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist. Der Keller bietet ausreichend Stauraum und Platz für Hauswirtschaft. Eine neuwertige Sauna rundet das Angebot ab. Die geräumige Garage hat einen direkten Zugang zum Garten und ist mit einer Wallbox sowie einem elektrischen Tor ausgestattet. Zu guter Letzt möchten wir noch besonders erwähnen, dass sich das Haus, durch die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der meisten Fenster und des Daches 2006 sowie den Einbau einer neuen Gaszentralheizung 2018, in einem sehr guten Zustand befindet. Der Energieausweis ist bereits beantragt.

Objektnummer: 24035013 - 38116 Braunschweig

Ausstattung und Details

- Photovoltaikanlage von 2023
- Sauna
- Wallbox
- Sat-Anlage
- Garage von 2010 mit elektrischem Tor
- zwei Badezimmer
- Drainage
- Keller
- Terrasse
- Markise
- u.v.m.

Objektnummer: 24035013 - 38116 Braunschweig

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: 24035013 - 38116 Braunschweig

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.23 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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: 24035013 - 38116 Braunschweig

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33 Braunschweig
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com