

Braunschweig / Dibbesdorf

# Freistehendes Einfamilienhaus in Dibbesdorf

Objektnummer: 24035022



KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 648 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

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

Objektnummer: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## Auf einen Blick

|               |                        |                       |   |
|---------------|------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer  | 24035022               | Kaufpreis             | 270.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 111 m <sup>2</sup> | Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Dachform      | Satteldach             | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      | Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig   |
| Zimmer        | 5                      | Bauweise              | Fertigteile   |
| Schlafzimmer  | 4                      | Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer    | 1                      | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC  |
| Baujahr       | 1963                   |                       |   |
| Stellplatz    | 1 x Garage             |                       |   |

Objektnummer: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf        | 306.01 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.05.2034     | Energie-Effizienzklasse | H                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## Die Immobilie



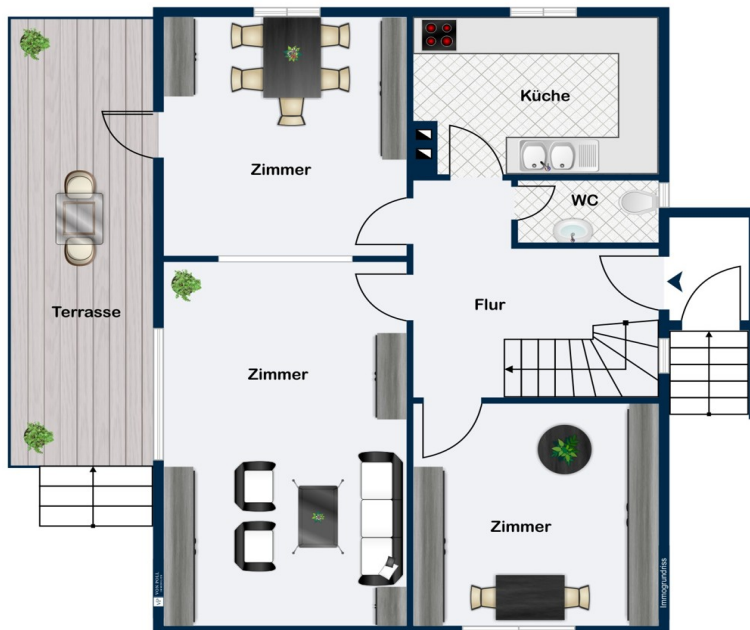
Objektnummer: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## Die Immobilie

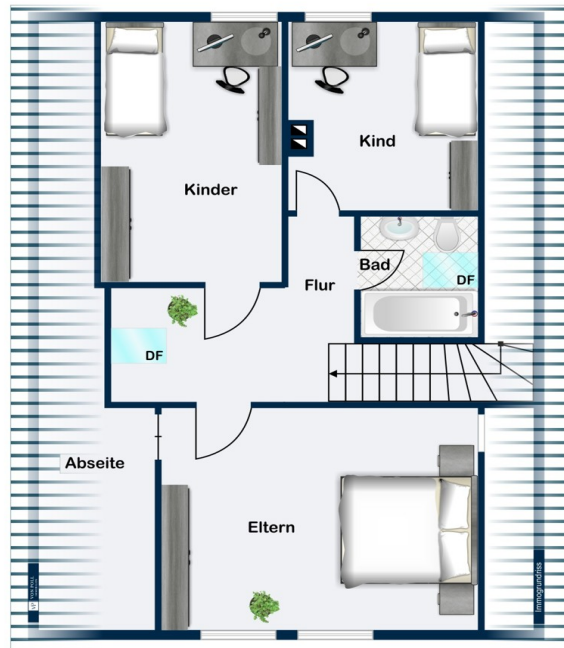


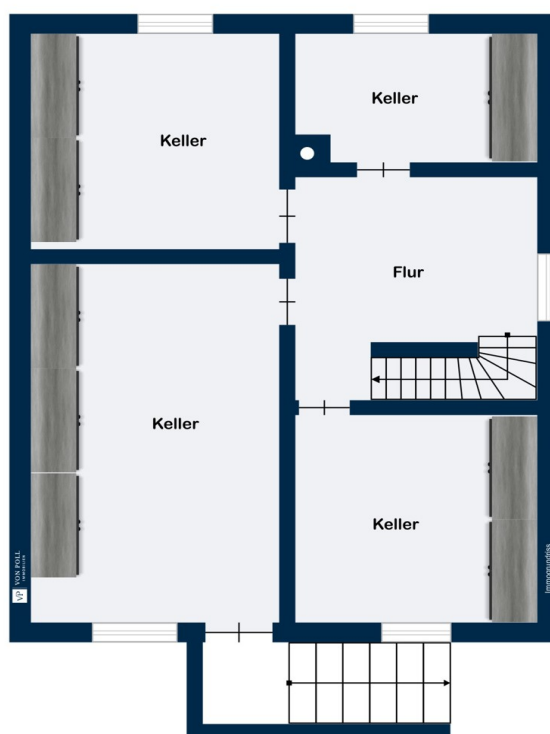
Objektnummer: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## 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: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 648 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht dieses freistehende Einfamilienhaus in einer ruhigen Seitenstraße in Dibbesdorf. Das Gebäude wurde 1963 von der Baufirma Nordmark in Fertigbauweise errichtet. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 111 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt fünf geräumige Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC mit Fenster. Der gepflegte und sonnige Garten in Süd-/Westausrichtung erweitert im Sommer den Wohnraum und bietet viel Platz zum Entspannen. Im Keller gibt es ausreichend Platz für Hobbys, Hauswirtschaft oder auch zum Lagern. Eine Garage mit elektrischem Tor vervollständigt das Angebot. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, wir weisen jedoch darauf hin, dass die einzelnen Gewerke nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen und daher Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.



Objektnummer: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## Ausstattung und Details

- Gäste-WC mit Fenster
- Garage mit elektrischem Tor (2,73 m x 9 m)
- Überdachte Terrasse
- Drainagepumpe
- Vollkeller
- Heizung Baujahr 2004
- Außenrollläden

Objektnummer: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## Alles zum Standort

Dibbesdorf liegt nur wenige Autominuten nordöstlich der Braunschweiger Innenstadt (8 km) entfernt. Auch die Wolfsburger Innenstadt ist schnell zu erreichen (25 km). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Dibbesdorf von Braunschweig aus mit der Buslinie 417 und von Braunschweig und Wolfsburg aus mit der Buslinie 230 zu erreichen. Die Autobahn A2 in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel ist nur wenige Minuten entfernt. Im Ort gibt es einen Supermarkt, einen Hofladen und verschiedene Dienstleister. Ein Kindergarten und mehrere Vereine prägen das Dorfleben. Das angrenzende Waldgebiet "Dibbesdorfer Holz" bietet einen hohen Erholungswert.

Objektnummer: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 306.01 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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: 24035022 - 38108 Braunschweig / Dibbesdorf

## 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)