

Braunschweig

# Barrierefreie und seniorenerechte 2-Zimmer- Wohnung mit Stellplatz in stadtnaher Lage

Objektnummer: 24035016



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24035016 - 38118 Braunschweig

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

Objektnummer: 24035016 - 38118 Braunschweig

## Auf einen Blick

Objektnummer	24035016	Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2000	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24035016 - 38118 Braunschweig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24035016 - 38118 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035016 - 38118 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035016 - 38118 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035016 - 38118 Braunschweig

## Die Immobilie





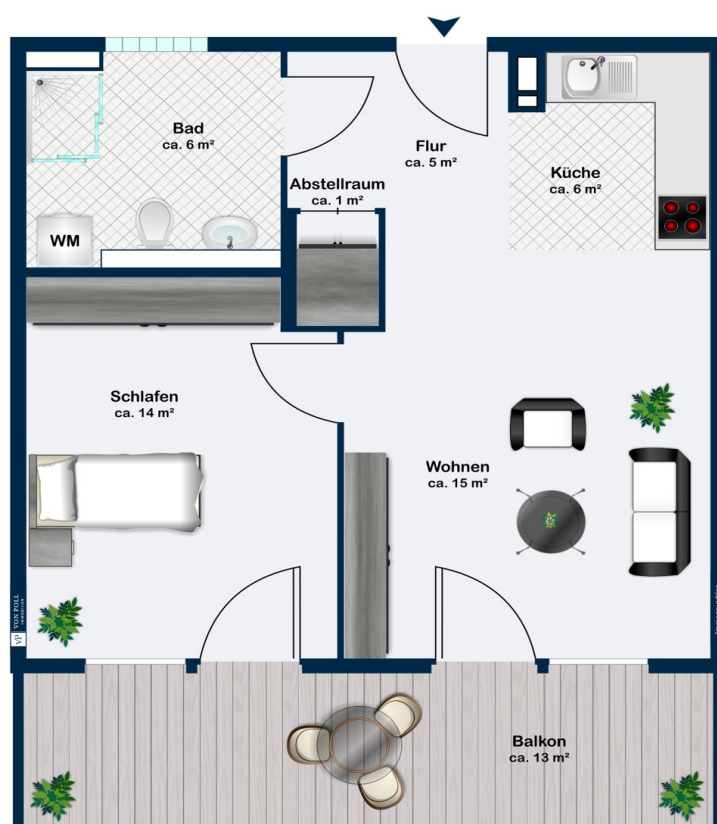
Objektnummer: 24035016 - 38118 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035016 - 38118 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: 24035016 - 38118 Braunschweig

## Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2023 modernisierte Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet jeglichen Komfort für seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen in stadtnaher Lage von Braunschweig. Freies, selbstbestimmtes und generationenübergreifendes Wohnen bietet diese Wohnanlage durch das integrierte Gesundheitszentrum sowie einen Pflegedienstleister. Der Service für den täglichen Bedarf kann nach den eigenen Bedürfnissen gebucht werden. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 23 Parteien und bietet den Bewohnern auch soziale Kontakte durch monatliche Treffen. Die Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche sowie ein überdachter und großzügiger Balkon in Südausrichtung. Ein eigener Stellplatz direkt vor der Haustür gehört ebenfalls zum Angebot. Die Verfügbarkeit der Immobilie ist zeitnah nach Absprache möglich.

Objektnummer: 24035016 - 38118 Braunschweig

## Ausstattung und Details

- neuwertige offene Einbauküche
- ein Stellplatz direkt vor der Haustür
- großer überdachter Balkon in Südausrichtung
- elektrische Außenrollläden
- ein Kellerraum
- neuwertiges Parkett
- Aufzug
- barrierefreier Zugang vom Keller bis zum Dach
- u.v.m.

**Objektnummer: 24035016 - 38118 Braunschweig**

## Alles zum Standort

Das westliche Ringgebiet gehört zu den zentralen Wohnadressen in Braunschweig. Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert. Ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen befindet sich in der direkten Umgebung. Zahlreiche Parks und Grünflächen bieten zudem eine unverwechselbare Natur, die zum Spaziergehen und Relaxen einlädt. Eine gute Anbindung zu den Autobahnen (Wolfsburg-Salzgitter und Hannover-Berlin) sowie in die Innenstadt ist ebenfalls gegeben. Mit dem PKW erreicht man die Autobahnen in ca. 5 Minuten. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder mit der Straßenbahn ebenfalls in ca. 5 Minuten erreicht.

Objektnummer: 24035016 - 38118 Braunschweig

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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: 24035016 - 38118 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)