

Braunschweig

# Eigennutzung oder als Kapitalanlage Dreifamilienhaus in Lehdorf

Property ID: 24035019



**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 315 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 759 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## At a glance

Property ID	24035019	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 315 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	12	Construction method	Solid
Year of construction	1936	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	25.05.2033	Final Energy Demand	331.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1936



Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## The property





Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## The property





Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## The property





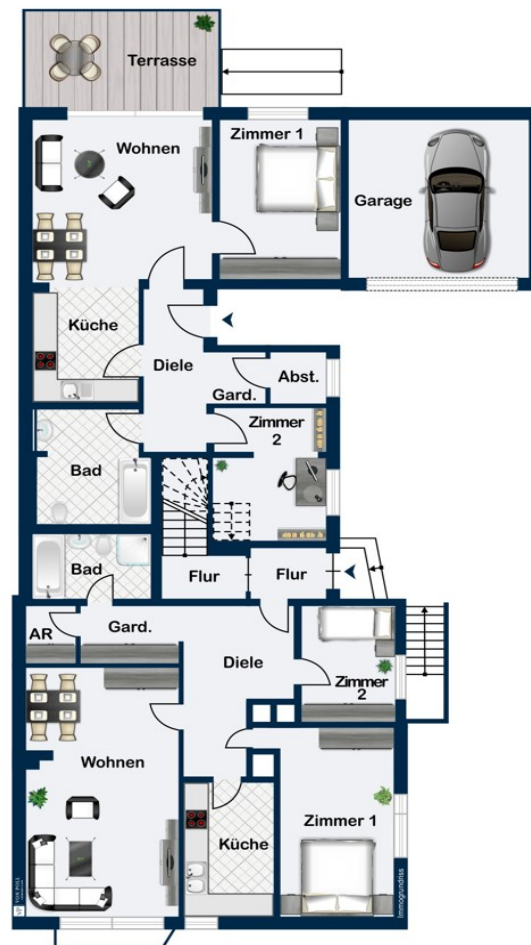
Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## A first impression

In stadtnaher Wohnlage befindet sich dieses solide 3 - Familienhaus, welches im Jahr 1936 erbaut wurde. Die Immobilie verfügt über insgesamt 3 Wohnungen, verteilt auf drei Etagen. Die ca. 143 m<sup>2</sup> große Wohnung ist aktuell nicht vermietet und kann selbst bewohnt oder neu vermietet werden. Das ca. 759 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück ist mit zwei Garagen bebaut. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 315 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt: Erdgeschosswohnung 1: VERMIETET Eine Küche, ein geräumiges Wohn- / Esszimmer, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer, Diele, ein Abstellraum sowie eine Terrasse. Erdgeschosswohnung 2: VERMIETET Eine Küche, ein geräumiges Wohn- / Esszimmer, ein Badezimmer, zwei Schlafzimmer, Diele sowie ein Wintergarten mit Zugang zum Garten, welcher den Mietern zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Maisonettewohnung im 1. OG + DG ca. 143 m<sup>2</sup>: AKTUELL FREI Eine Küche, ein geräumiges Wohn- / Esszimmer, 1,5 Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine Terrasse. Jede Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## All about the location

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.

Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 331.78 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.

Property ID: 24035019 - 38116 Braunschweig

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)