

Braunschweig / Wenden

# Sanierte Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage

Property ID: 24035034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

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

Property ID: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## At a glance

Property ID	24035034
Living Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1967

Purchase Price	199.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	115.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.09.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## The property





Property ID: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## The property



Property ID: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## The property



Property ID: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## The property





Property ID: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## The property



Property ID: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## 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: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## A first impression

Diese sehr gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem 1967 in wertiger Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten in zwei Eingängen, auf einem 1.429 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoß und verfügt über drei Zimmer, Küche, Bad und einen über 8 m<sup>2</sup> großen überdachten Balkon auf insgesamt knapp 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung wurde 2015 umfassend komplett saniert, inklusive Leitungssystem und Elektrik und ist seitdem eigentümbewohnt. Zur Wohnung gehört auch ein großer privater Kellerraum mit rund 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ein kleiner Verschlag auf dem Dachboden von ca. 5 m<sup>2</sup>, sowie ein gemeinschaftlich zu nutzender Trockenkeller. Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral über einen großen Viessmann Vitogas 100 Gas-Brennwert Kombi-Heizkessel Bj. 2003 im Keller. 2015 wurden an der Anlage neue überdachte Balkone aufgeständert. Das gesamte Gemeinschaftseigentum ist sehr gepflegt und wurde und wird immer gut in Stand gehalten. Hier herrscht kein Sanierungsstau vor, auch ist die Fassade bereits nach heutigem Standard energetisch gedämmt. Ein aktueller Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor [Energieklasse D, 115,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)]. Diese wunderbare, gepflegte, Immobilie ist quasi sofort bezugsfertig und eignet sich hervorragend sowohl für Singles und Paare als auch für die kleine Familie, entweder in Eigennutzung oder als Kapitalanlage zur Vermietung, zumal die Wohnung leer übergeben wird und somit eine Neuvermietung mit freier Preisgestaltung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich ist. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Property ID: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## Details of amenities

- 3 Zimmer
- 1. OG
- 2015 komplett saniert
- 2015 neuer überdachter Balkon aufgeständert
- grosser privater Kellerraum (rund 25 m<sup>2</sup>)
- Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasser
- Treppenhausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege
- sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- gedämmte Fassade
- ruhige aber verkehrsgünstige Lage



Property ID: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in Braunschweig-Wenden, einem über rund Eintausend Jahre gewachsenen Ortsteil nördlich der Kernstadt mit nahezu kleinstädtischem Flair. Vor Ort sind alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Laufweite vorhanden: Supermärkte, Discounter, Fleischer, Bäcker, Tankstellen, Ärzte, diverse Restaurant, Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie ein Gymnasium. Durch die hervorragende Anbindung mit Bus und Straßenbahn ist auch die Innenstadt von Braunschweig innerhalb von rund 15 Minuten zu erreichen. Autobahnanschlüsse (A391 und A2) sind in nächster Nähe befindlich, ebenso das Gewerbegebiet Hansestraße mit seinem breiten Angebot. Die Städte Wolfsburg (östlich) und Gifhorn (nördlich) erreicht man mit dem Auto in rund 30 Minuten, Hannover (westlich) in rund 45 Minuten. Wenden hat aktuell um 4.200 Einwohner und ist eine ruhige und beliebte Wohnlage im Norden Braunschweigs.

Property ID: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## 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)