

Braunschweig

# Einmalige 3-Zimmer-Wohnung in direkter Okerlage

*Property ID: 24035032*



**PURCHASE PRICE: 460.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24035032 - 38100 Braunschweig

- 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: 24035032 - 38100 Braunschweig

## At a glance

Property ID	24035032	Purchase Price	460.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1900	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Garden / shared use

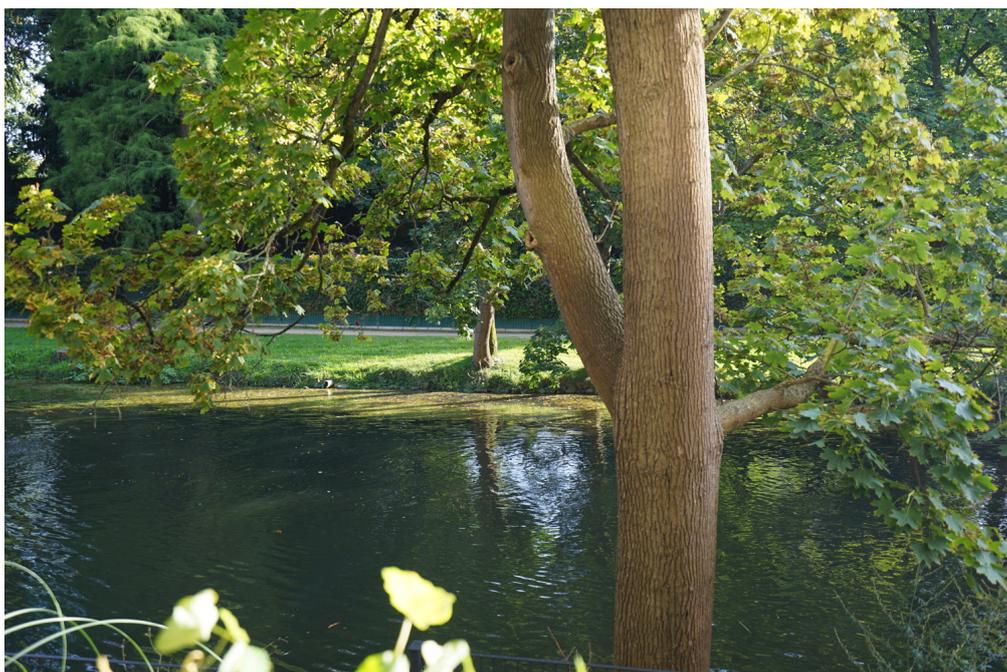
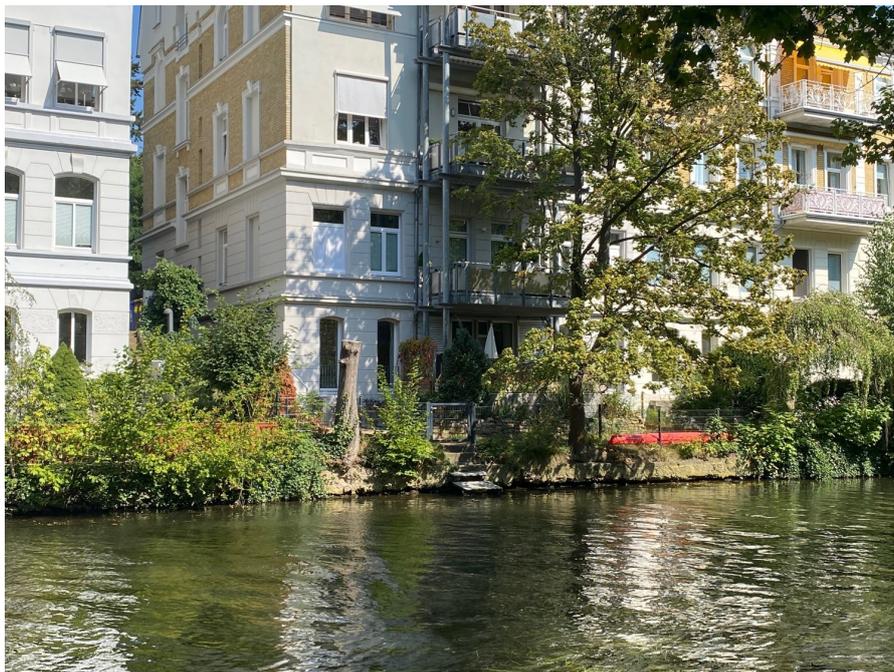
Property ID: 24035032 - 38100 Braunschweig

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	28.12.2028	Final energy consumption	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1900

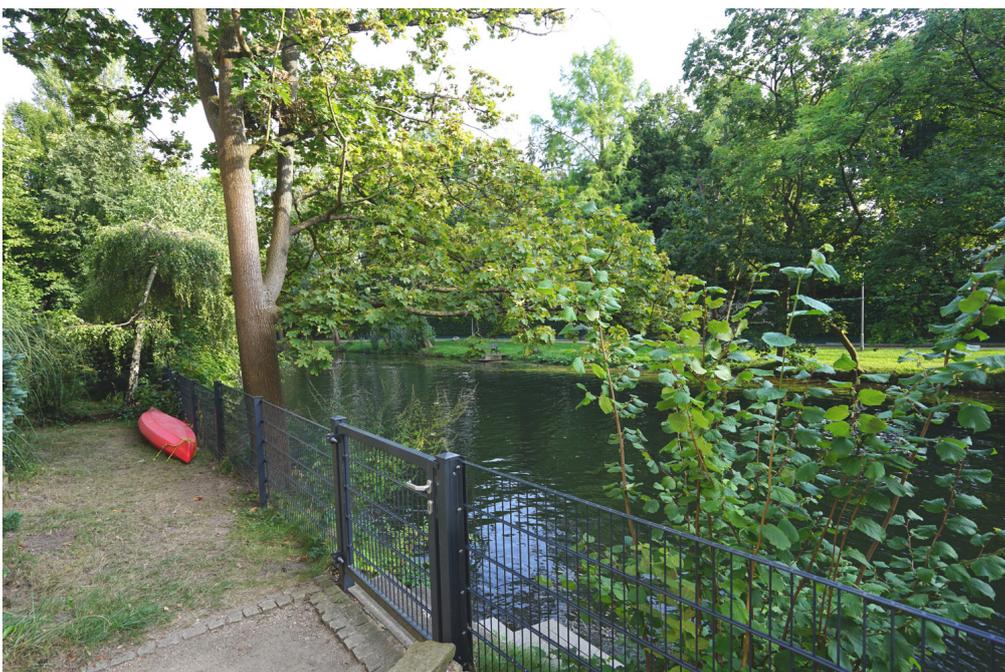
Property ID: 24035032 - 38100 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035032 - 38100 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035032 - 38100 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035032 - 38100 Braunschweig

## The property



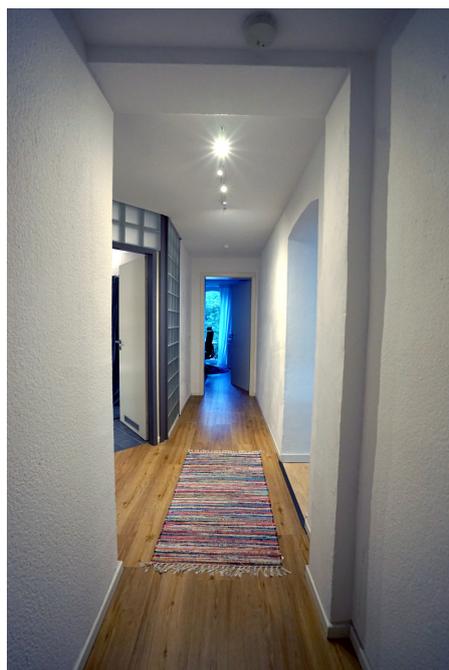
Property ID: 24035032 - 38100 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035032 - 38100 Braunschweig

## The property



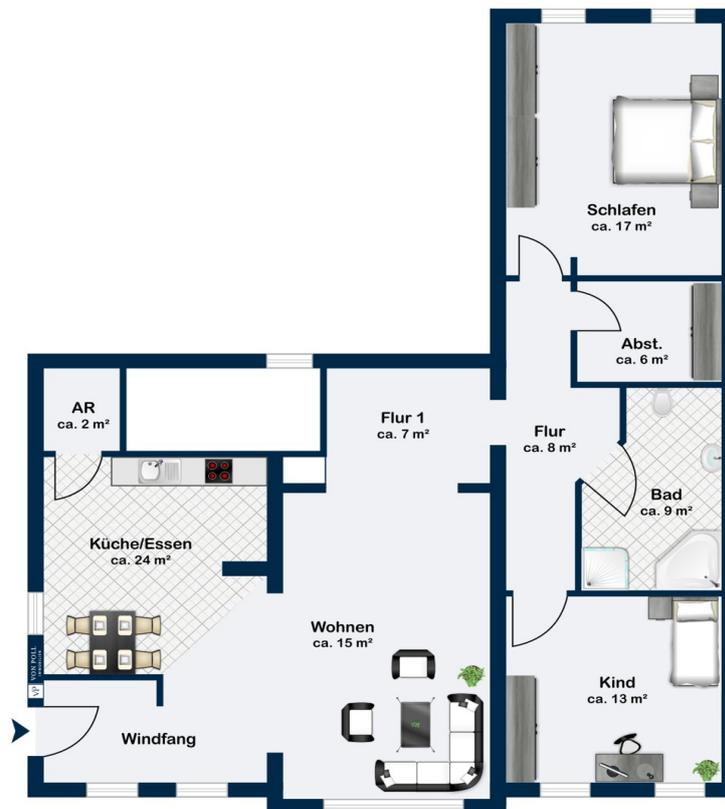
Property ID: 24035032 - 38100 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035032 - 38100 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: 24035032 - 38100 Braunschweig

## A first impression

Diese besondere Souterrainwohnung befindet sich in einem sanierten Mehrfamilienhaus mit nur fünf Parteien in direkter Okerlage und wurde im Jahr 2000 ausgebaut. Auf einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> verfügt diese Eigentumswohnung über insgesamt 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer, einen großzügigen offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, ein innenliegendes Bad mit Badewanne sowie Dusche und zwei Abstellräume, die ausreichend Stauraum bieten. Die Terrasse lädt ein, den herrlichen Blick direkt auf das Wasser zu genießen und bietet Zugang zum eigenen Gartenanteil. Der separate Eingang zur Wohnung sorgt für Privatsphäre und Unabhängigkeit, ein Anwohnerparkausweis ermöglicht es den Bewohnern, bequem einen Parkplatz in der Nähe zu finden. Insgesamt präsentiert sich die Souterrainwohnung als solide Immobilie mit historischem Charme und modernem Komfort. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, praktischer Raumaufteilung und schöner Lage macht sie zu einem interessanten Angebot für Käufer, die ein gemütliches Zuhause mit besonderem Flair suchen.

Property ID: 24035032 - 38100 Braunschweig

## Details of amenities

- direkter Okerzugang
- Anwohnerparkausweis ist möglich
- Kaminzug vorhanden
- Terrasse in Südausrichtung
- eigener Eingang
- Parkett
- Gartenanteil
- teilweise Fußbodenheizung
- Einbauküche
- zwei Abstellräume
- u.v.m.

Property ID: 24035032 - 38100 Braunschweig

## All about the location

Ob kulturell, kulinarisch oder zum Einkaufen – die Innenstadt von Braunschweig ist immer einen Besuch wert. Hier vereint sich alles unter einem Dach: Attraktivität und Lebendigkeit, Historie und Moderne. In dieser reizvollen Umgebung finden sich eine Vielzahl von eleganten Geschäften und Boutiquen, attraktiven Einkaufshäusern und überdachten Passagen, ebenso wie gute Restaurants und Bars vor. Wohnen in der Innenstadt heißt „im Herzen von Braunschweig“. Aber auch Oasen der Ruhe sind zu finden. Zahlreiche Parks, die zum Verweilen oder Spazieren gehen einladen, liegen in unmittelbarer Nähe. Die Braunschweiger Innenstadt bietet ebenfalls eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg / Berlin, Hannover oder Kassel.

Property ID: 24035032 - 38100 Braunschweig

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24035032 - 38100 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)