

Braunschweig

# Helle Eigentumswohnung mit PKW-Stellplatz in bester Lage

Property ID: 24035036



PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5

Property ID: 24035036 - 38102 Braunschweig

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

Property ID: 24035036 - 38102 Braunschweig

## At a glance

|                      |                        |                       |   |
|----------------------|------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 24035036               | Purchase Price        | 430.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 127 m <sup>2</sup> | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 5                      | Condition of property | Completely renovated  |
| Bathrooms            | 1                      | Construction method   | Solid   |
| Year of construction | 1889                   | Usable Space          | ca. 48 m <sup>2</sup>   |
|                      |                        | Equipment             | Guest WC  |

Property ID: 24035036 - 38102 Braunschweig

## Energy Data

|                                |                              |                         |                             |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate      | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Gas                          | Final Energy Demand     | 186.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 07.08.2032                   | Energy efficiency class | F                           |
| Power Source                   | Gas                          |                         |                             |

Property ID: 24035036 - 38102 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035036 - 38102 Braunschweig

## The property





Property ID: 24035036 - 38102 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035036 - 38102 Braunschweig

## The property





Property ID: 24035036 - 38102 Braunschweig

## The property



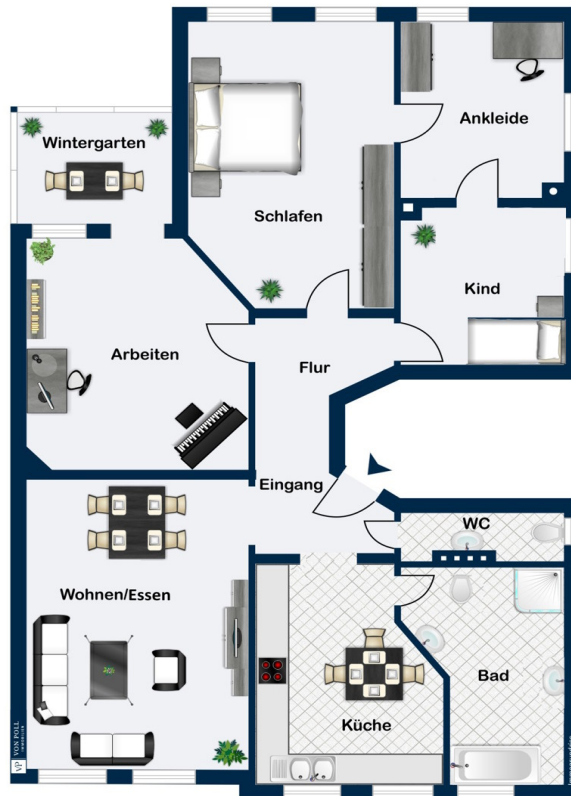
Property ID: 24035036 - 38102 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035036 - 38102 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: 24035036 - 38102 Braunschweig

## A first impression

Die charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen aus dem Jahr 1889. Die Immobilie liegt im Hochparterre und wurde frisch renoviert. Sie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, einen Wintergarten, eine Küche, ein Bad und ein Gäste-WC. Die Wohnung besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Die neuen dreifach verglasten Fenster sorgen für eine exzellente Wärmedämmung. Der Energieausweis bezieht sich auf das ganze Haus und wurde vor dem Einsetzen der neuen Fenster erstellt. Ein Highlight der Immobilie ist der Freisitz hinter dem Haus, der Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Zur Wohnung gehört außerdem ein PKW-Stellplatz, der das Parken in der innenstadtnahen Lage erleichtert. Viel Stauraum und Platz für Hobbys bietet der Keller mit einer weiteren Fläche von insgesamt ca. 48 m<sup>2</sup>. Insgesamt überzeugt die Wohnung mit ihrer gelungenen Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Komfort. Die Lage und der Zustand der Immobilie machen sie zu einem attraktiven Angebot für Käufer, die auf der Suche nach einer stilvollen Stadtwohnung sind. Interessenten sind herzlich eingeladen, die Immobilie zu besichtigen und sich selbst von ihrem Charme zu überzeugen.

Property ID: 24035036 - 38102 Braunschweig

## All about the location

Das östliche Ringgebiet gehört zu den begehrten Wohnadressen in Braunschweig. Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohen Freizeitwert. Ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken Kindergärten und Schulen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Rund um das östliche Ringgebiet gibt es wunderschöne Parks und Grünflächen, die eine unverwechselbare Natur bieten und zum Spaziergehen und Relaxen einladen. Die Braunschweiger Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Eine gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen (A2 Hannover-Berlin, A39 Wolfsburg-Salzgitter) ist ebenfalls gegeben.



Property ID: 24035036 - 38102 Braunschweig

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 186.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1889. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24035036 - 38102 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)