

Braunschweig

# Modernisierte 4-Zimmerwohnung mit Sonnenterrasse in Waggum

Property ID: 24035048



**PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24035048 - 38110 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: 24035048 - 38110 Braunschweig

## At a glance

Property ID	24035048	Purchase Price	195.000 EUR
Living Space	ca. 86 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1974		

Property ID: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	02.03.2030	Final energy consumption	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 24035048 - 38110 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035048 - 38110 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035048 - 38110 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035048 - 38110 Braunschweig

## The property





Property ID: 24035048 - 38110 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035048 - 38110 Braunschweig

## The property



Property ID: 24035048 - 38110 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: 24035048 - 38110 Braunschweig

## A first impression

Diese helle Eigentumswohnung befindet sich im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten. Die Ausstattung wurde in den letzten Jahren modernisiert und befindet sich auf dem neusten Stand. Die Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf: Ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und offenem Essbereich, ein Arbeitszimmer, ein Flur, ein Badezimmer mit Dusche und Abstellraum, ein Schlafzimmer und eine Küche. Das gepflegte Grundstück bietet den Bewohnern einen überdachten Sitzbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung. Ein Stellplatz sowie ein Kellerraum sind der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Property ID: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Details of amenities

- Netzwerk
- Waschmaschinenanschluß im Keller
- Sanierung der Elektrik im Jahr 2022
- Badezimmer mit Dusche von 2018
- Fahrradkeller
- Balkon in Südausrichtung
- Neuwertige Einbauküche von 2022
- Stellplatz
- Kleiner Abstellraum
- u.v.m.

**Property ID: 24035048 - 38110 Braunschweig**

## All about the location

Waggum ist ein familienfreundlicher Stadtteil im Nordosten von Braunschweig. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur sowie ein Freibad. Diverse Geschäfte des täglichen Lebens, ein Supermarkt, Ärzte sowie ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für ausreichend Naherholung ist durch diverse Vereine und viel Natur in der direkten Umgebung ebenfalls gesorgt. Die Braunschweiger Innenstadt ist mit dem Auto oder dem Bus in ca. 15 Minuten zu erreichen. Die gute Anbindung zur Autobahn A2 (Hannover-Wolfsburg/ Berlin) und in die Innenstadt macht diesen Standort sehr attraktiv.

Property ID: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.

Property ID: 24035048 - 38110 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)