

Braunschweig

# Freistehendes Einfamilienhaus im beliebten Stadtteil Lehdorf

*Número de propiedad: 24035013*



PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122,34 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 599 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24035013 - 38116 Braunschweig

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24035013 - 38116 Braunschweig

## De un vistazo

Número de propiedad	24035013
Superficie habitable	ca. 122,34 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1938

Precio de compra	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Sauna, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	107.23 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.05.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24035013 - 38116 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 24035013 - 38116 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 24035013 - 38116 Braunschweig

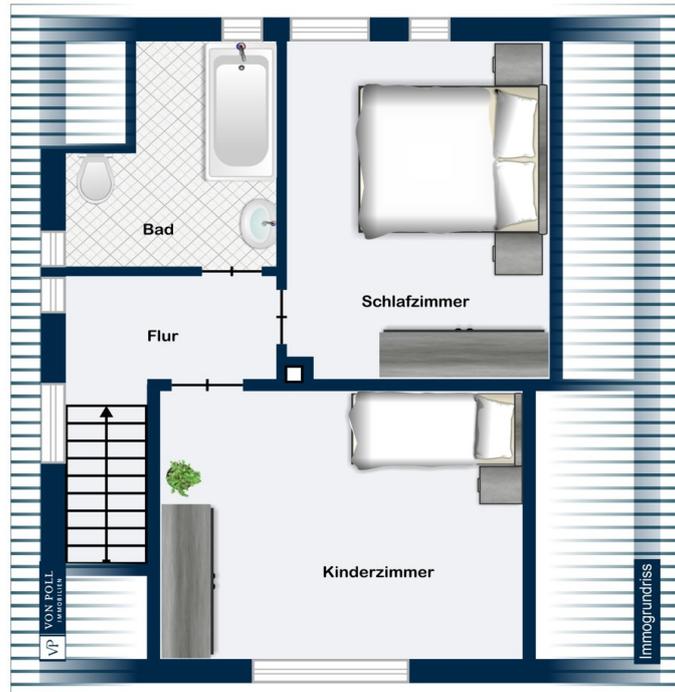
## La propiedad

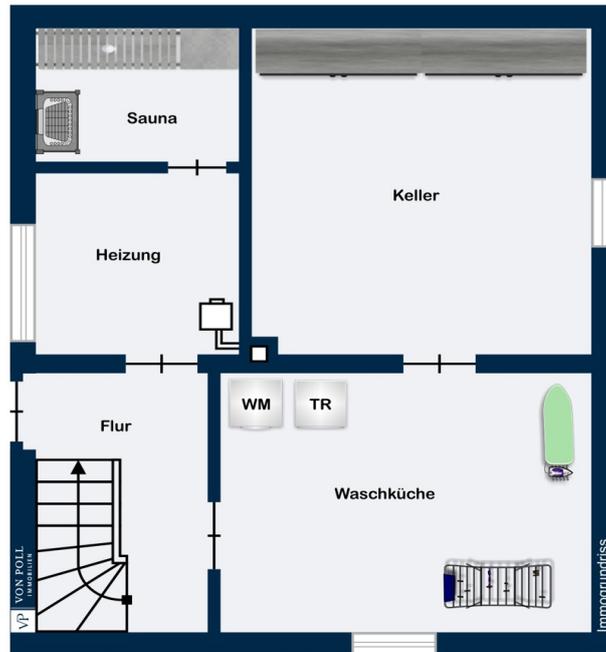


Número de propiedad: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Una primera impresión

Auf einem ca. 599 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich dieses schöne und solide Einfamilienhaus. Das Haus wurde 1938 erbaut und 2006 um einen Anbau erweitert. Es verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, ein weiteres großes Zimmer, welches durch eine Tür geteilt werden könnte, eine Küche und ein Duschbad bieten viele Nutzungsmöglichkeiten auf der Erdgeschossebene. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist. Der Keller bietet ausreichend Stauraum und Platz für Hauswirtschaft. Eine neuwertige Sauna rundet das Angebot ab. Die geräumige Garage hat einen direkten Zugang zum Garten und ist mit einer Wallbox sowie einem elektrischen Tor ausgestattet. Zu guter Letzt möchten wir noch besonders erwähnen, dass sich das Haus, durch die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der meisten Fenster und des Daches 2006 sowie den Einbau einer neuen Gaszentralheizung 2018, in einem sehr guten Zustand befindet. Der Energieausweis ist bereits beantragt.

Número de propiedad: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Detalles de los servicios

- Photovoltaikanlage von 2023
- Sauna
- Wallbox
- Sat-Anlage
- Garage von 2010 mit elektrischem Tor
- zwei Badezimmer
- Drainage
- Keller
- Terrasse
- Markise
- u.v.m.

Número de propiedad: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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.

Número de propiedad: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Brunswick  
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)