

Braunschweig

# Kapitalanlage in Lehndorf - Vermietete DHH mit drei Wohnungen

*Número de propiedad: 24035019*



PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 315 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 759 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24035019 - 38116 Braunschweig

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

Número de propiedad: 24035019 - 38116 Braunschweig

## De un vistazo

Número de propiedad	24035019	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 315 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Método de construcción	Sólido
Habitaciones	12	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1936	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24035019 - 38116 Braunschweig

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	25.05.2033	Demanda de energía final	331.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	H

Número de propiedad: 24035019 - 38116 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 24035019 - 38116 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 24035019 - 38116 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 24035019 - 38116 Braunschweig

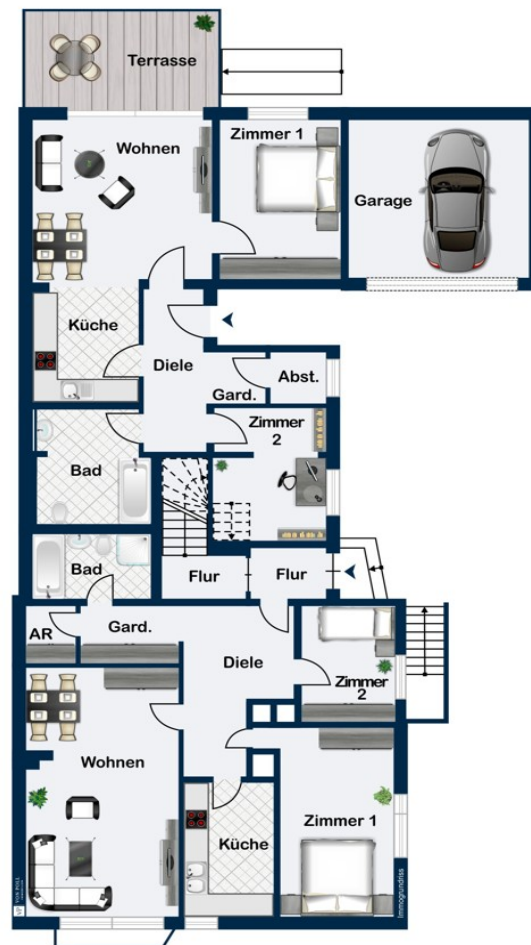
## La propiedad





Número de propiedad: 24035019 - 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: 24035019 - 38116 Braunschweig

## Una primera impresión

In stadtnaher Wohnlage befindet sich dieses solide 3 - Familienhaus, welches im Jahr 1936 erbaut wurde. Die Immobilie verfügt über insgesamt 3 Mietwohnungen, verteilt auf drei Etagen. Die jährlichen Nettomieteinnahmen für alle drei Wohnungen betragen ca. 26.100 €. Das ca. 759 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück ist mit zwei Garagen bebaut. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 315 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt: Erdgeschosswohnung 1: Eine Küche, ein geräumiges Wohn- / Esszimmer, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer, Diele, ein Abstellraum sowie eine Terrasse. Erdgeschosswohnung 2: Eine Küche, ein geräumiges Wohn- / Esszimmer, ein Badezimmer, zwei Schlafzimmer, Diele sowie ein Wintergarten mit Zugang zum Garten, welcher den Mietern zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Maisonettewohnung im 1. OG + DG: Eine Küche, ein geräumiges Wohn- / Esszimmer, 1,5 Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine Terrasse. Diese Wohnung wird zum Sommer 2024 frei. Jede Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Número de propiedad: 24035019 - 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: 24035019 - 38116 Braunschweig

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 331.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24035019 - 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)