

Braunschweig / Lehndorf

# Ruhige Lage in Lehndorf - Doppelhaushälfte mit zwei Garagen

*Número de propiedad: 24035018*



PRECIO DE COMPRA: 270.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 698 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

- 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: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24035018	Precio de compra	270.000 EUR
Superficie habitable	ca. 119 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4.5	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1936		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	279.57 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	21.05.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## La propiedad



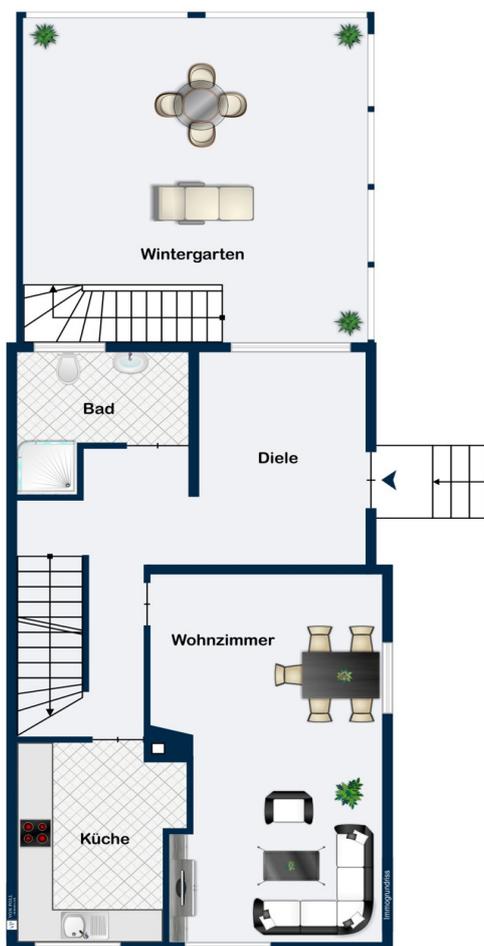
Número de propiedad: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## La propiedad

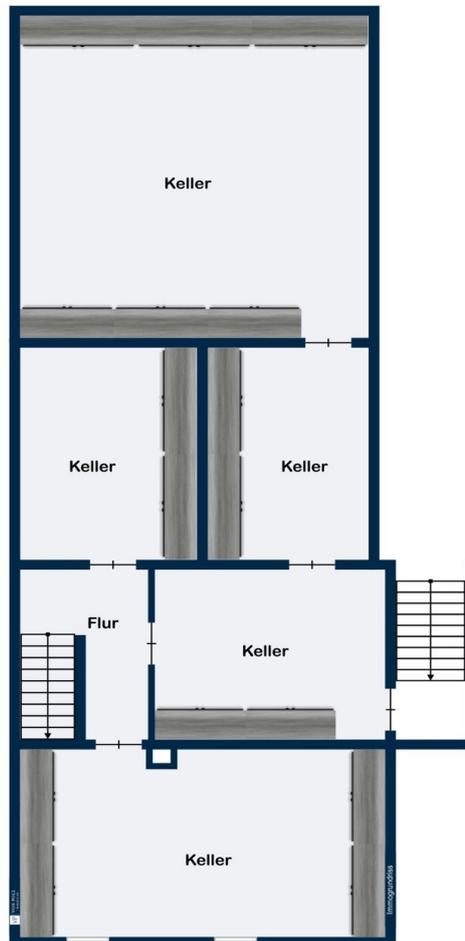


Número de propiedad: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## 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: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## Una primera impresión

Diese massiv erbaute Doppelhaushälfte im beliebten Stadtteil Braunschweig Lehndorf bietet ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche und diese verteilt sich wie folgt: Erdgeschoss: - Diele - Wohnzimmer - Badezimmer - Küche - Wintergarten Dachgeschoss: - Flur - drei Schlafzimmer - ein WC Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum für Vorräte und Hauswirtschaft. Der schöne und pflegeleichte Garten sowie die zwei Garagen ergänzen dieses Angebot. Der Gesamtzustand ist sanierungsbedürftig, zuletzt wurde im Jahr 2023 das Dach neu gedeckt und gedämmt.

Número de propiedad: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Lehndorf 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: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 279.57 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: 24035018 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## 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)