

Braunschweig / Wenden

# Sanierte Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 24035034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24035034
Surface habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1967

Prix d'achat	199.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	115.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.09.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## Une première impression

Diese sehr gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem 1967 in wertiger Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten in zwei Eingängen, auf einem 1.429 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoß und verfügt über drei Zimmer, Küche, Bad und einen über 8 m<sup>2</sup> großen überdachten Balkon auf insgesamt knapp 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung wurde 2015 umfassend komplett saniert, inklusive Leitungssystem und Elektrik und ist seitdem eigentümbewohnt. Zur Wohnung gehört auch ein großer privater Kellerraum mit rund 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ein kleiner Verschlag auf dem Dachboden von ca. 5 m<sup>2</sup>, sowie ein gemeinschaftlich zu nutzender Trockenkeller. Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral über einen großen Viessmann Vitogas 100 Gas-Brennwert Kombi-Heizkessel Bj. 2003 im Keller. 2015 wurden an der Anlage neue überdachte Balkone aufgeständert. Das gesamte Gemeinschaftseigentum ist sehr gepflegt und wurde und wird immer gut in Stand gehalten. Hier herrscht kein Sanierungsstau vor, auch ist die Fassade bereits nach heutigem Standard energetisch gedämmt. Ein aktueller Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor [Energieklasse D, 115,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)]. Diese wunderbare, gepflegte, Immobilie ist quasi sofort bezugsfertig und eignet sich hervorragend sowohl für Singles und Paare als auch für die kleine Familie, entweder in Eigennutzung oder als Kapitalanlage zur Vermietung, zumal die Wohnung leer übergeben wird und somit eine Neuvermietung mit freier Preisgestaltung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich ist. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## Détails des commodités

- 3 Zimmer
- 1. OG
- 2015 komplett saniert
- 2015 neuer überdachter Balkon aufgeständert
- grosser privater Kellerraum (rund 25 m<sup>2</sup>)
- Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasser
- Treppenhausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege
- sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- gedämmte Fassade
- ruhige aber verkehrsgünstige Lage

CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Braunschweig-Wenden, einem über rund Eintausend Jahre gewachsenen Ortsteil nördlich der Kernstadt mit nahezu kleinstädtischem Flair. Vor Ort sind alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Laufweite vorhanden: Supermärkte, Discounter, Fleischer, Bäcker, Tankstellen, Ärzte, diverse Restaurant, Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie ein Gymnasium. Durch die hervorragende Anbindung mit Bus und Straßenbahn ist auch die Innenstadt von Braunschweig innerhalb von rund 15 Minuten zu erreichen. Autobahnanschlüsse (A391 und A2) sind in nächster Nähe befindlich, ebenso das Gewerbegebiet Hansestraße mit seinem breiten Angebot. Die Städte Wolfsburg (östlich) und Gifhorn (nördlich) erreicht man mit dem Auto in rund 30 Minuten, Hannover (westlich) in rund 45 Minuten. Wenden hat aktuell um 4.200 Einwohner und ist eine ruhige und beliebte Wohnlage im Norden Braunschweigs.

CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)