

Braunschweig

# 3-Zimmerwohnung mit Stellplatz und Balkon in stadtnaher Lage

????????? ??????????: 2403545



???? ??????: 270.000 EUR • ??????????: ca. 74,5 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 2403545 - 38118 Braunschweig

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 2403545 - 38118 Braunschweig

?? ??? ??????

???????? ??????????	2403545	????? ???????	270.000 EUR
????????????	ca. 74,5 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1	????????? ????????????	???????
????? ?????????????	1983	???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	?????????

???????? ??????????: 2403545 - 38118 Braunschweig

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	06.07.2027	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 2403545 - 38118 Braunschweig

?? ?????????



???????? ??????????: 2403545 - 38118 Braunschweig

?? ?????????



???????? ??????????: 2403545 - 38118 Braunschweig

?? ?????????



??????? ???????: 2403545 - 38118 Braunschweig

?? ????????





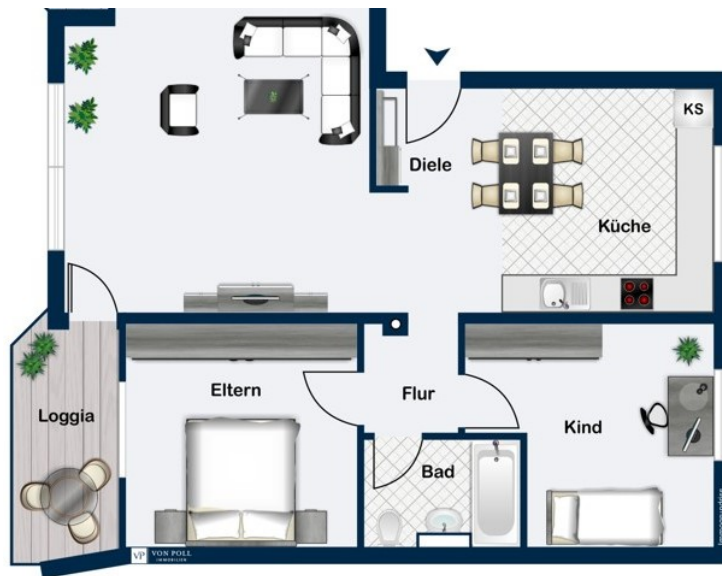
??????? ????????: 2403545 - 38118 Braunschweig

?? ????????



???????? ?????????: 2403545 - 38118 Braunschweig

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 2403545 - 38118 Braunschweig

??? ?????? ???????????

Diese modernisierte Eigentumswohnung bietet auf ca. 74,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Lebensqualität und ruhiges Wohnen. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Bad mit Dusche, eine offene Küche und eine Loggia in Süd-/Westausrichtung. Die hochwertige und moderne Ausstattung zieht sich durch alle Räume dieser Wohnung, hier kann man einziehen und sich wohlfühlen. Ein Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet und befinden sich direkt hinter dem Haus. Des Weiteren gehört zur Wohnung ein Kellerraum. Das Mehrfamilienhaus wurde in den letzten Jahren laufend saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten und einwandfreien Zustand.

???????? ??????????: 2403545 - 38118 Braunschweig

????????????????? ??? ??????????

- Moderne offene Einbauküche ohne Elektrogeräte
- modernisiertes Badezimmer
- ein Stellplatz
- Loggia in Süd-/Westausrichtung
- neuwertiges Parkett
- ein Kellerraum
- u.v.m.

???????? ??????????: 2403545 - 38118 Braunschweig

??? ??? ??? ????????????

Das Westliche Ringgebiet gehört zu den zentralen Wohnadressen in Braunschweig. Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert. Ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen befindet sich in der direkten Umgebung. Zahlreiche Parks und Grünflächen bieten zudem eine unverwechselbare Natur, die zum Spaziergehen und Relaxen einlädt. Eine gute Anbindung zu den Autobahnen (Wolfsburg-Salzgitter und Hannover-Berlin) sowie in die Innenstadt ist ebenfalls gegeben. Mit dem PKW erreicht man die Autobahnen in wenigen Minuten. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder mit dem Bus ebenfalls in ca. 5-10 Minuten zu erreichen.

??????? ????????: 2403545 - 38118 Braunschweig

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 2403545 - 38118 Braunschweig

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Brunswick  
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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