

Braunschweig

# Eigennutzung oder als Kapitalanlage Dreifamilienhaus in Lehndorf

????????? ??????????: 24035019



???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 315 m<sup>2</sup> • ??????????: 12 • ??????? ??: 759 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24035019 - 38116 Braunschweig

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

???????? ??????????: 24035019 - 38116 Braunschweig

?? ??? ??????

???????? ??????????	24035019	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 315 m <sup>2</sup>	??????	
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	12		
????? ?????????????	1936	?????????	???????
		??????????????	
		????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24035019 - 38116 Braunschweig

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	25.05.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	331.78 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	H
		??????????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24035019 - 38116 Braunschweig

?? ?????????



???????? ??????????: 24035019 - 38116 Braunschweig

?? ?????????



???????? ??????????: 24035019 - 38116 Braunschweig

?? ?????????



???????? ??????????: 24035019 - 38116 Braunschweig

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



???????? ??: 24035019 - 38116 Braunschweig

?? ????????



???????? ??????????: 24035019 - 38116 Braunschweig

?? ?????????



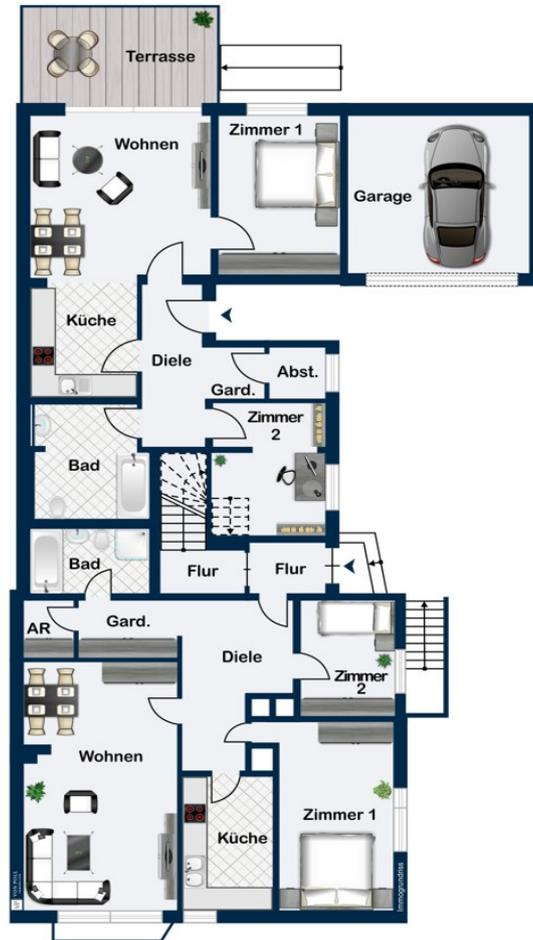
???????? ??????????: 24035019 - 38116 Braunschweig

?? ?????????



???????? ??????????: 24035019 - 38116 Braunschweig

???????



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

???????? ??????????: 24035019 - 38116 Braunschweig

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

In stadtnaher Wohnlage befindet sich dieses solide 3 - Familienhaus, welches im Jahr 1936 erbaut wurde. Die Immobilie verfügt über insgesamt 3 Wohnungen, verteilt auf drei Etagen. Die ca. 143 m<sup>2</sup> große Wohnung ist aktuell nicht vermietet und kann selbst bewohnt oder neu vermietet werden. 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: VERMIETET Eine Küche, ein geräumiges Wohn- / Esszimmer, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer, Diele, ein Abstellraum sowie eine Terrasse. Erdgeschosswohnung 2: VERMIETET 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 ca. 143 m<sup>2</sup>: AKTUELL FREI Eine Küche, ein geräumiges Wohn- / Esszimmer, 1,5 Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine Terrasse. Jede Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

???????? ??????????: 24035019 - 38116 Braunschweig

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

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.

???????? ??????????: 24035019 - 38116 Braunschweig

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

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.

???????? ??????????: 24035019 - 38116 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)