

Braunschweig / Wenden

# Sanierte Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 24035034



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

???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

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

???????? ??????????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24035034	????? ???????	199.000 EUR
????????????	ca. 70 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ???	2		
????????????			
????????????	1	????? ??????????????	2018
????? ??????????????	1967	?????????	???????
		?????????????	ca. 30 m <sup>2</sup>
		??????	??????,
			????????????????
			????????, ??????????

???????? ??????????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????	115.30 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	26.09.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1967
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

?? ?????????



???????? ??????????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

?? ?????????



???????? ??????????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

?? ?????????



???????? ?????????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

?? ?????????



??????? ???????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

?? ????????



???????? ??????????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

??????? ???????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

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

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 eigentümergebwohnt. 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.

??????? ???????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

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

- 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

??????? ???????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

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

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.

???????? ??????????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

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

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.

???????? ??????????: 24035034 - 38110 Braunschweig / Wenden

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

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

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)