

Braunschweig / Watenbüttel

# Charmante Eigentumswohnung mit PKW-Stellplatz und Aufzug in naturnaher und ruhiger Lage

????????? ??????????: 24035029



???? ??????: 190.000 EUR • ??????????: ca. 83,3 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

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

???????? ??????????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24035029	????? ???????	190.000 EUR
?????????????	ca. 83,3 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
???????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????	1		
????? ??????????????	1972		
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	????????? ???????????????	???????
		?????????????????????????	ca. 11 m <sup>2</sup>
		???????	??????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

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

???? ????????????	?????	?????????????????	VERBRAUCH
??????????????	20.10.2027	?????????????	
?????????????????		???????	123.00 kWh/m²a
???????? ???		?????????????	
???? ????????????	?????	?????????????	
		?????????????	D
		?????????????	
		?????????????	
		???? ??????????????	1972
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	



???????? ??????????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

?? ?????????





???????? ?????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

?? ????????



???????? ?????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

?? ????????





???????? ??????????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

?? ?????????





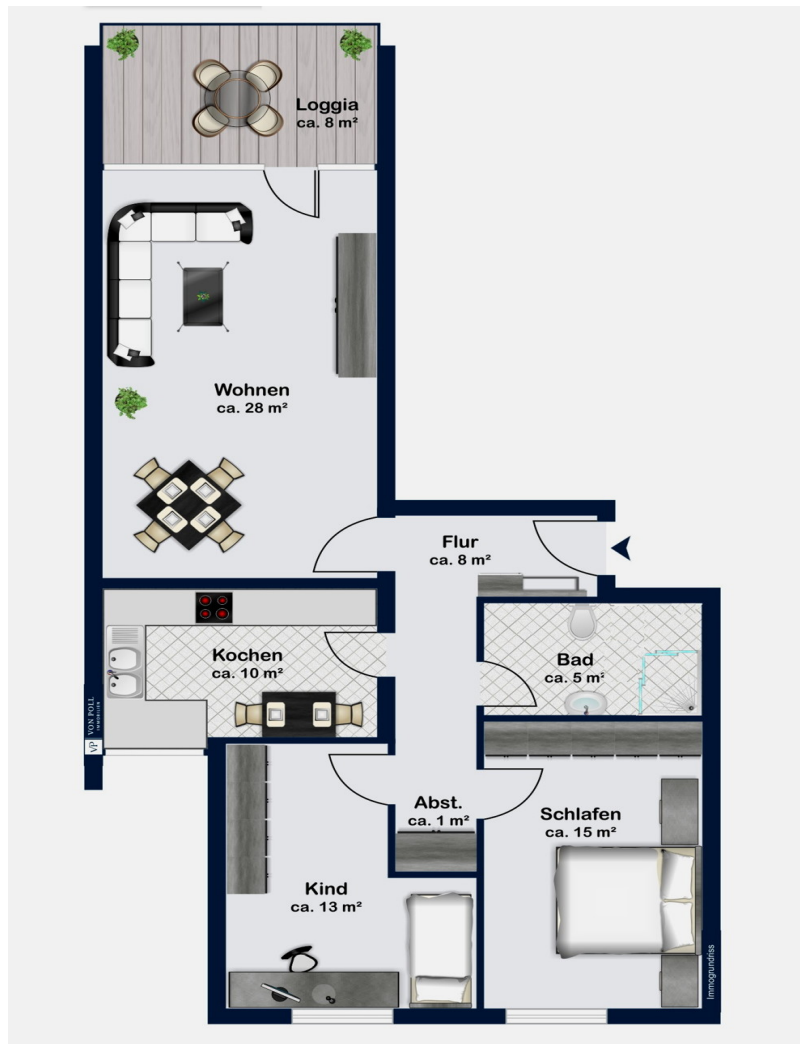
???????? ??????????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

?? ?????????



???????? ??????????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

???????



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

???????? ??????????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

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

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972. Sie wurde im Jahr 2008 grundrenoviert, einschließlich neuer Fenster und ist durch laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis heute in einem sehr guten Zustand. Die Wohnfläche beträgt ca. 83 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, zwei weitere Zimmer, eine Küche und ein Bad. Der Grundriss ist optimal geschnitten und bietet Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der vorhandene Aufzug, der das Erreichen der Wohnung im 2. Obergeschoss erleichtert. Auch das Untergeschoss ist mit dem Aufzug verbunden. Hier befindet sich ein geräumiger Kellerraum, der zur Wohnung gehört, sowie ein Wäschekeller mit eigenem Waschmaschinenanschluss und ein Trockenraum. Für das Auto gibt es einen eigenen Stellplatz direkt vor dem Haus. Die Wohnung liegt zentral und dennoch ruhig. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz. Große, gepflegte Grünflächen umgeben das Haus und Spazierwege in die Natur und zum Mittellandkanal beginnen direkt vor der Tür.



???????? ??????????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

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

- Grundrenovierung 2008
- Bad mit ebenerdiger Dusche
- Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Backofen auf halber Höhe
- 3 Zimmer mit Spanndecken und integrierter Beleuchtung
- Insektenschutz an allen Fenstern und an der Balkontür
- Loggia
- PKW-Stellplatz
- u.v.m.

???????? ??????????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

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

Watenbüttel liegt im Westen Braunschweigs und verfügt über eine gute Anbindung an die Braunschweiger Innenstadt. Die Bushaltestelle, von der aus eine regelmäßige Stadtbusverbindung in die Innenstadt verkehrt, ist zu Fuß in ca. 2-3 Minuten zu erreichen. Auch die Autobahnen in Richtung Hannover, Wolfsburg, Berlin und Kassel sind mit dem PKW nur wenige Fahrminuten entfernt. Watenbüttel selbst bietet eine sehr gute Infrastruktur mit einem Kindergarten, einer Grundschule, Allgemeinmedizinern, einem Zahnarzt, mehreren Supermärkten, Bäckereien, Bauernhofläden mit Produkten aus der Region und vielem mehr. Die direkte Lage am Mittellandkanal und an der Oker, zahlreiche Felder und endlose Spazierwege durch die Natur bieten einen hohen Naherholungswert. Zudem verfügt Watenbüttel über einen Yachthafen, der Zugang zu den Bundeswasserstraßen ermöglicht. Durch seinen dörflichen Charakter und dennoch die Nähe zur Braunschweiger Innenstadt bietet Watenbüttel das perfekte Wohnen für die ganze Familie.

???????? ??????????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



???????? ??????????: 24035029 - 38112 Braunschweig / Watenbüttel

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

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

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)