

Braunschweig

# Modernisierte 4-Zimmerwohnung mit Sonnenterrasse in Waggum

**CODICE OGGETTO: 24035048**



**PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24035048
Superficie netta	ca. 86 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1974

Prezzo d'acquisto	195.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig**

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.03.2030	Consumo finale di energia	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig

## La proprietà



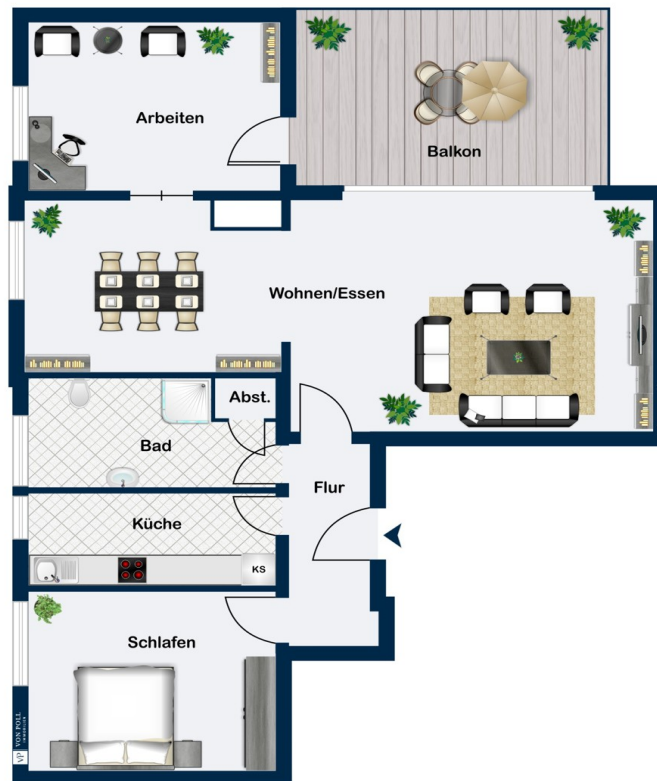
CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig**

## Una prima impressione

Diese helle Eigentumswohnung befindet sich im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten. Die Ausstattung wurde in den letzten Jahren modernisiert und befindet sich auf dem neusten Stand. Die Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf: Ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und offenem Essbereich, ein Arbeitszimmer, ein Flur, ein Badezimmer mit Dusche und Abstellraum, ein Schlafzimmer und eine Küche. Das gepflegte Grundstück bietet den Bewohnern einen überdachten Sitzbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung. Ein Stellplatz sowie ein Kellerraum sind der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

**CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig**

## Dettagli dei servizi

- Netzwerk
- Waschmaschinenanschluß im Keller
- Sanierung der Elektrik im Jahr 2022
- Badezimmer mit Dusche von 2018
- Fahrradkeller
- Balkon in Südausrichtung
- Neuwertige Einbauküche von 2022
- Stellplatz
- Kleiner Abstellraum
- u.v.m.

**CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig**

## Tutto sulla posizione

Waggum ist ein familienfreundlicher Stadtteil im Nordosten von Braunschweig. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur sowie ein Freibad. Diverse Geschäfte des täglichen Lebens, ein Supermarkt, Ärzte sowie ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für ausreichend Naherholung ist durch diverse Vereine und viel Natur in der direkten Umgebung ebenfalls gesorgt. Die Braunschweiger Innenstadt ist mit dem Auto oder dem Bus in ca. 15 Minuten zu erreichen. Die gute Anbindung zur Autobahn A2 (Hannover-Wolfsburg/ Berlin) und in die Innenstadt macht diesen Standort sehr attraktiv.

**CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.

**CODICE OGGETTO: 24035048 - 38110 Braunschweig**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)