

Braunschweig

# Freistehendes Einfamilienhaus im beliebten Stadtteil Lehdorf

*Número da propriedade: 24035013*



PREÇO DE COMPRA: 510.000 EUR • ÁREA: ca. 122,34 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 599 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24035013 - 38116 Braunschweig

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Numa vista geral

Número da propriedade	24035013	Preço de compra	510.000 EUR
Área	ca. 122,34 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Terraço, Sauna, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1938		

Número da propriedade: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	107.23 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.05.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24035013 - 38116 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 24035013 - 38116 Braunschweig

## O imóvel

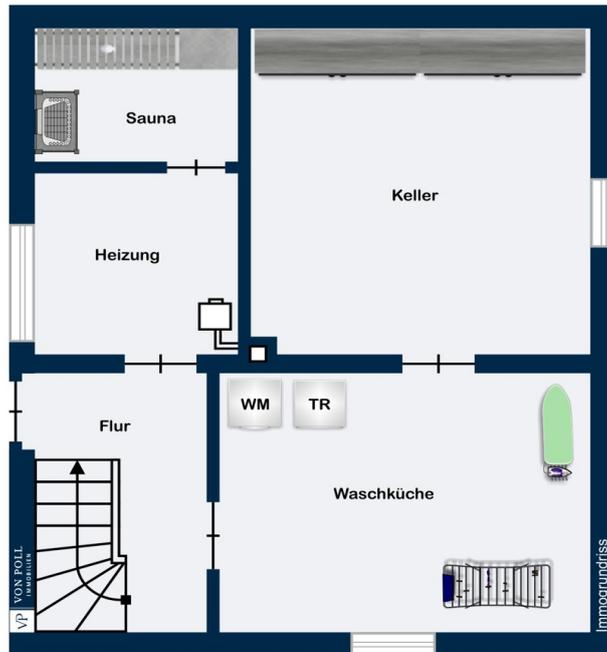


Número da propriedade: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Uma primeira impressão

Auf einem ca. 599 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich dieses schöne und solide Einfamilienhaus. Das Haus wurde 1938 erbaut und 2006 um einen Anbau erweitert. Es verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, ein weiteres großes Zimmer, welches durch eine Tür geteilt werden könnte, eine Küche und ein Duschbad bieten viele Nutzungsmöglichkeiten auf der Erdgeschossebene. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist. Der Keller bietet ausreichend Stauraum und Platz für Hauswirtschaft. Eine neuwertige Sauna rundet das Angebot ab. Die geräumige Garage hat einen direkten Zugang zum Garten und ist mit einer Wallbox sowie einem elektrischen Tor ausgestattet. Zu guter Letzt möchten wir noch besonders erwähnen, dass sich das Haus, durch die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der meisten Fenster und des Daches 2006 sowie den Einbau einer neuen Gaszentralheizung 2018, in einem sehr guten Zustand befindet. Der Energieausweis ist bereits beantragt.

Número da propriedade: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Detalhes do equipamento

- Photovoltaikanlage von 2023
- Sauna
- Wallbox
- Sat-Anlage
- Garage von 2010 mit elektrischem Tor
- zwei Badezimmer
- Drainage
- Keller
- Terrasse
- Markise
- u.v.m.

Número da propriedade: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Tudo sobre a localização

Der Stadtteil Lehdorf 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.

Número da propriedade: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.23 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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.

Número da propriedade: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)