

Braunschweig

# Gliesmarode - Gemütliche Eigentumswohnung mit zwei Terrassen und Blick ins Grüne

Número da propriedade: 24035035



PREÇO DE COMPRA: 220.000 EUR • ÁREA: ca. 71 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24035035 - 38104 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: 24035035 - 38104 Braunschweig

## Numa vista geral

Número da propriedade	24035035
Área	ca. 71 m <sup>2</sup>
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	220.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24035035 - 38104 Braunschweig

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	13.09.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 24035035 - 38104 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 24035035 - 38104 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 24035035 - 38104 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 24035035 - 38104 Braunschweig

## O imóvel





Número da propriedade: 24035035 - 38104 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 24035035 - 38104 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: 24035035 - 38104 Braunschweig

## Uma primeira impressão

Die angebotene Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1993. Die Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 2 Zimmer. Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche aus dem Jahr 2018 und einen praktischen Abstellraum von der Küche aus erreichbar. Zusätzlich gibt es einen Gartenanteil, der zum Entspannen im Freien einlädt. Zwei Terrassen bieten weitere Möglichkeiten, die sonnigen Tage zu genießen. Nur wenige Meter vom Haus entfernt befinden sich ein Pkw-Stellplatz sowie zwei zugehörige Fahrradabstellplätze im Nebengebäude. Die Wohnung besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und ist durch die geschickte Raumaufteilung ideal für Singles oder Paare. Die Umstellung von Gas auf Fernwärme steht kurz bevor, um der Energiewende einen Schritt voraus zu sein. Die Lage der Immobilie ist optimal für alle, die die Ruhe suchen und dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Número da propriedade: 24035035 - 38104 Braunschweig

## Detalhes do equipamento

- ein Stellplatz
- zwei Terrassen
- Gartenanteil
- Fußbodenheizung
- Außenrollläden
- Gartenhaus
- moderne Einbauküche von 2018
- Abstellraum
- abschließbare Fenster
- u.v.m.

Número da propriedade: 24035035 - 38104 Braunschweig

## Tudo sobre a localização

Gliesmarode ist ein Stadtteil im Osten von Braunschweig und gehört aufgrund seiner stadtnahen Lage zu den gefragten Wohnlagen. Durch das nahegelegene Naturschutzgebiet "Riddagshäuser Teiche" bietet Gliesmarode einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Eine gute Infrastruktur ist durch diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, verschiedene Ärzte, Apotheken, etc. gegeben. Die Braunschweiger Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder auch mit der Straßenbahn in ca.10 bis 15 Minuten zu erreichen. Gliesmarode verfügt weiterhin über eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel.

Número da propriedade: 24035035 - 38104 Braunschweig

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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: 24035035 - 38104 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)