Braunschweig / Broitzem

Saniertes Reihenendhaus mit zwei Garagen in beliebter Lage

Objektnummer: 23035040

KAUFPREIS: 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 108 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 206 m²

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

Auf einen Blick

Objektnummer	23035040
Wohnfläche	ca. 108 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	18.12.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	152.03 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

Die Immobilie

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

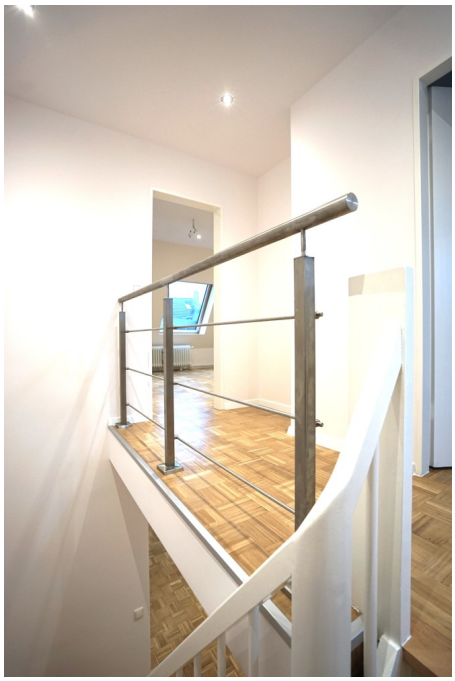
Die Immobilie

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

Die Immobilie

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

Die Immobilie



Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

Die Immobilie

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

Die Immobilie

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

Die Immobilie

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine charmante Immobilie in erstklassiger Lage. Das Reihenendhaus befindet sich auf einem Grundstück von ca. 206 m² und bietet viel Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Das Haus wurde erst kürzlich umfassend renoviert und befindet sich somit in einem sehr guten und neuwertigen Zustand. Die Immobilie verfügt über vier großzügige Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz bieten. Ein modernes Badezimmer mit einer Dusche und hochwertiger Ausstattung überzeugt mit zeitgemäßem Design. Ein neues Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden, was den Komfort zusätzlich erhöht. Im Erdgeschoss erstreckt sich ein edler Parkettboden, der dem Wohnbereich eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Die dreifach verglasten Fenster mit integrierten Rollläden sorgen nicht nur für optimalen Lichteinfall, sondern bieten auch einen effektiven Schallschutz und eine gute Isolierung. Eine moderne und stilvolle Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und einer 10-jährigen Garantie ist ebenfalls im Preis inbegriffen. Hier können kulinarische Köstlichkeiten zubereitet und gleichzeitig die Mahlzeiten in der angrenzenden Essecke genossen werden. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügige Wintergarten mit dem angrenzenden Garten, der zum Entspannen und Feiern mit Freunden einlädt. Hier kann man den Blick auf den Garten genießen und gemütliche Stunden im Freien verbringen. Ideal für sonnige Tage und laue Sommerabende! Zu der Immobilie gehören außerdem zwei Garagen, von denen eine sich direkt am Haus und eine zweite im nahegelegenen Garagenhof befindet. Ein Keller der über einen direkten Zugang zur Garage am Haus verfügt, sorgt für zusätzliche Lagermöglichkeiten und bietet Platz für Hobbys.

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

Ausstattung und Details

- neue, hochwertige Einbauküche mit 10 Jahren Garantie
- neues Bad mit Dusche
- Parkett im Erdgeschoss
- dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- neues Gäste-WC
- Wintergarten
- zwei Garagen
- Keller mit Zugang in die Garage
- u.v.m.

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

Alles zum Standort

Broitzem ist ein beliebter Stadtteil im Süd-Westen Braunschweigs. Durch seine Lage zwischen Steinberg und Feldern einerseits sowie der guten Verkehrsanbindung andererseits lässt sich hier Leben und Arbeiten hervorragend miteinander verbinden. Die Infrastruktur ist sehr gut. Neben Geschäften für den täglichen Bedarf, Ärzten, Restaurants und Vereinen befinden sich in Broitzem auch eine Grundschule und mehrere Kindertagesstätten. Broitzem ist über die Straßenbahnlinie 5 sowie die Buslinien 465 und 466 hervorragend mit der Innenstadt und dem Braunschweiger Hauptbahnhof verbunden. Die Innenstadt ist mit der Bahn in ca. 15 Minuten und der Hauptbahnhof in ca. 25 Minuten zu erreichen. Die Autobahnanbindungen an die A391 sowie die A39 in Richtung Berlin, Salzgitter, Wolfsburg und Hannover sind mit dem Auto in weniger als fünf Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 152.03 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33 Braunschweig
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com