Braunschweig

Stadtnah und ruhig wohnen - 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Östlichen Ringgebiet

Objektnummer: 23035034

KAUFPREIS: 169.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 69 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 23035034 - 38104 Braunschweig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23035034 - 38104 Braunschweig

Auf einen Blick

Objektnummer	23035034
Wohnfläche	ca. 69 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1954

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: 23035034 - 38104 Braunschweig

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	04.10.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	45.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: 23035034 - 38104 Braunschweig

Die Immobilie

Objektnummer: 23035034 - 38104 Braunschweig

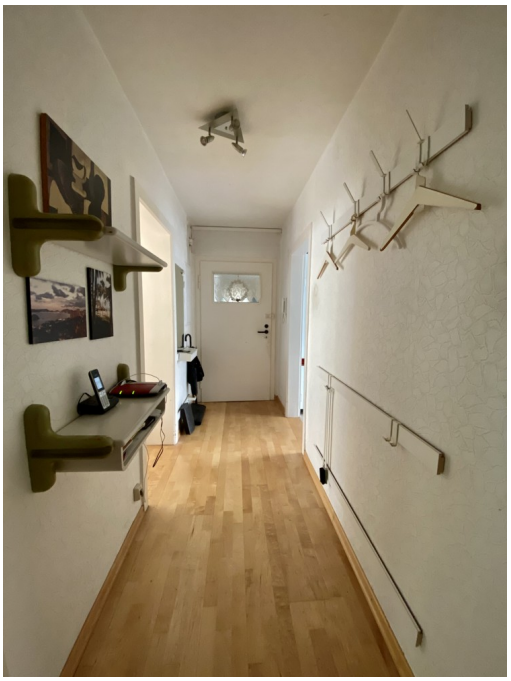
Die Immobilie

Objektnummer: 23035034 - 38104 Braunschweig

Die Immobilie

Objektnummer: 23035034 - 38104 Braunschweig

Die Immobilie

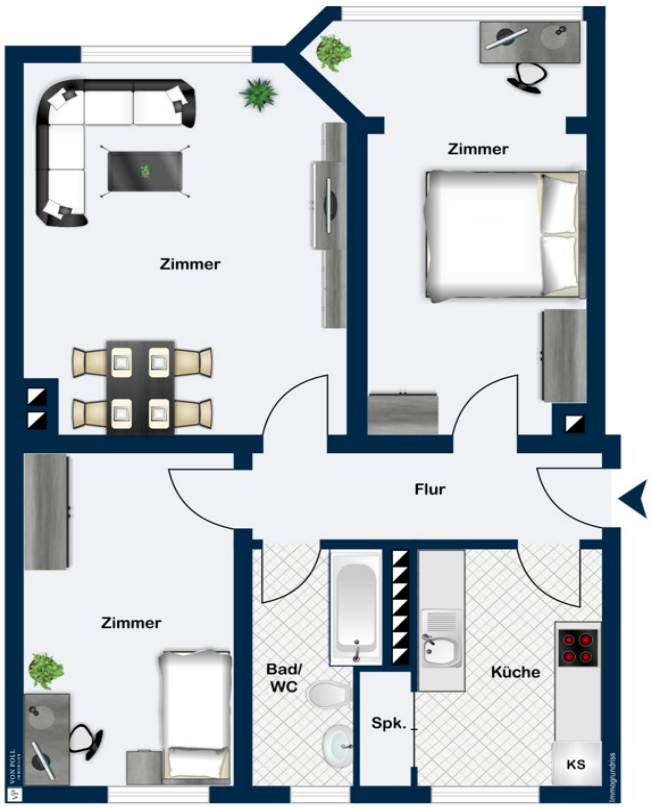


Objektnummer: 23035034 - 38104 Braunschweig

Die Immobilie

Objektnummer: 23035034 - 38104 Braunschweig

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23035034 - 38104 Braunschweig

Ein erster Eindruck

Diese Erdgeschosswohnung liegt nur fünf Gehminuten vom Prinzenpark entfernt. Die Wohnfläche von ca. 69 m² verteilt sich auf ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie eine Küche. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von dem aus alle Räume zu erreichen sind. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Esstisch. Die Küche bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das Bad ist sanierungsbedürftig, bietet aber ausreichend Platz für eine Badewanne oder eine bodengleiche Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette. Der Zustand der Wohnung ist renovierungsbedürftig, sodass eigene Ideen und Vorstellungen verwirklicht werden können. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Möglichkeiten dieser Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt näher vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 23035034 - 38104 Braunschweig

Alles zum Standort

Das östliche Ringgebiet gehört zu den begehrten Wohnadressen in Braunschweig. Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohen Freizeitwert. Ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken Kindergärten und Schulen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Rund um das östliche Ringgebiet gibt es wunderschöne Parks und Grünflächen, die eine unverwechselbare Natur bieten und zum Spazierengehen und Relaxen einladen. Die Braunschweiger Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Eine gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen (A2 Hannover-Berlin, A39 Wolfsburg-Salzgitter) ist ebenfalls gegeben.

Objektnummer: 23035034 - 38104 Braunschweig

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 45.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 23035034 - 38104 Braunschweig

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