

Braunschweig – Musikerviertel

# Dreifamilienhaus in einmaliger Lage im beliebten Musikerviertel

Objektnummer: 25035031



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 540 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

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

Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25035031
Wohnfläche	ca. 225 m²
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	260.23 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.12.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1958



Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Die Immobilie





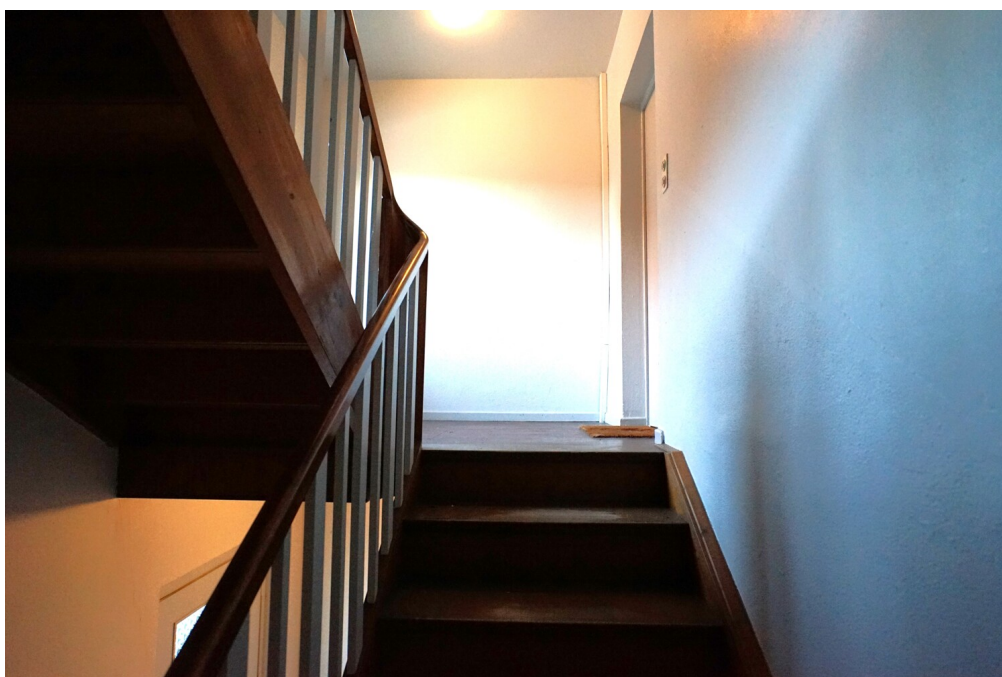
Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

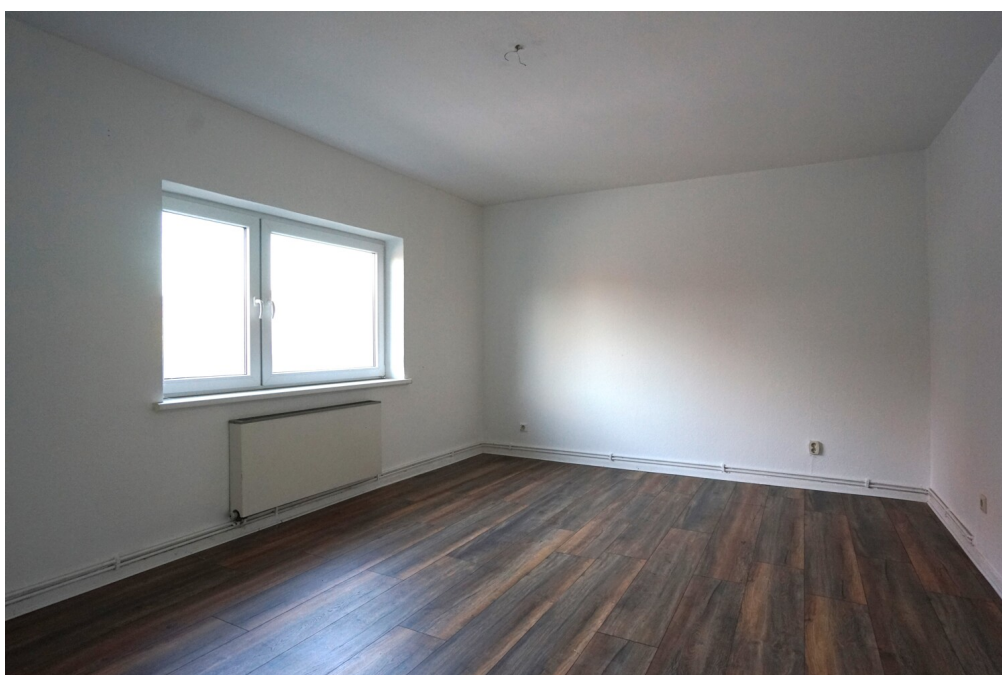
## Die Immobilie





Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1958 präsentiert sich als hervorragende Gelegenheit für Familien sowie Investoren, die Wert auf eine gute Raumaufteilung und eine einmalige Lage legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 540 m<sup>2</sup> bietet das Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Mehrfamilienhaus ist in drei abgeschlossene Wohneinheiten unterteilt und überzeugt durch eine zeitgemäße Raumaufteilung. Insgesamt verteilen sich neun Zimmer auf die drei Etagen. Dadurch eignet sich das Haus nicht nur als gemeinschaftliches Zuhause für mehrere Generationen, sondern auch für diejenigen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Ergänzend dazu bietet die Immobilie einen großzügigen Gartenbereich, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Auf dem sonnigen Grundstück finden sich ausreichend Flächen für das Anlegen von Blumenbeeten oder einen Sitzbereich mit Gartenmöbeln. Der Keller bietet zudem viel Stauraum und für Fahrzeuge steht ein Stellplatz direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

Wir möchten noch darauf hinweisen, dass die Wohnung im Erdgeschoss vermietet ist und dass sich das Haus in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Alles zum Standort

Wohnen im Musikerviertel heißt „Im Herzen von Braunschweig“ - ca. 3 km von der Innenstadt entfernt wohnt es sich hier sehr ruhig und doch zentral.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit diversen Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés wird geboten. Diese sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. In der Nähe bieten wunderschöne Parks und Grünflächen einen hohen Erholungswert.

Die Braunschweiger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Eine gute Anbindung zu den umliegenden Autobahnen (A2 Hannover-Berlin, A39 Wolfsburg-Salzgitter) ist ebenfalls gegeben.



**Objektnummer: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 260.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig  
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)