

Braunschweig

# Volkmarode - Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Randlage

Objektnummer: 25035032



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 266 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.039 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig

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

Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25035032   |
| Wohnfläche   | ca. 266 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 10         |
| Badezimmer   | 4          |
| Baujahr      | 1962       |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 425.000 EUR                                                               |
| Haus        | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Balkon                                                |

Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 154.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.01.2030     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1962           |



Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie





Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie





Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie





Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie





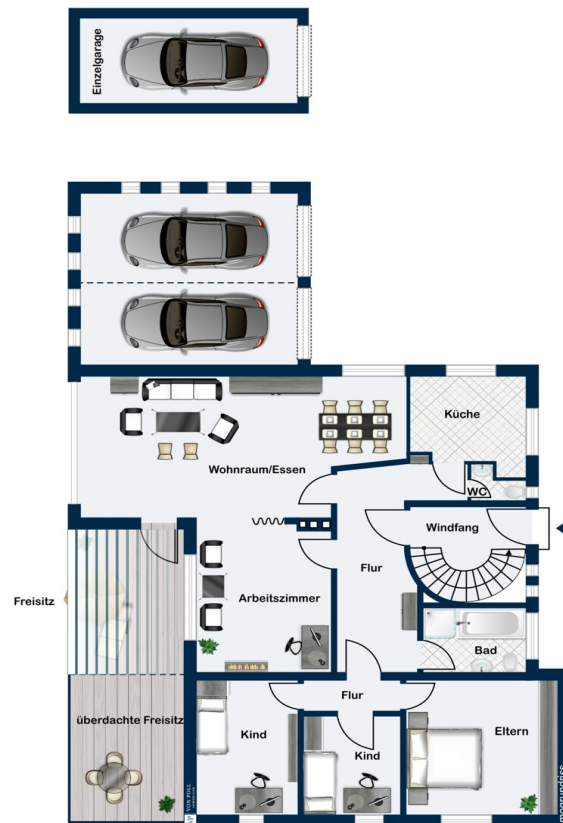
Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig

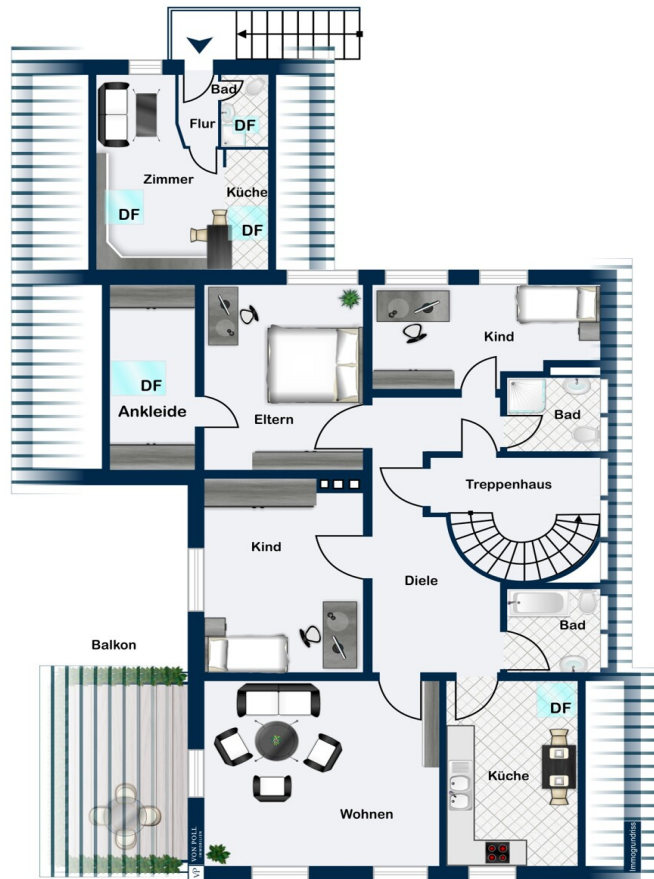
## Die Immobilie



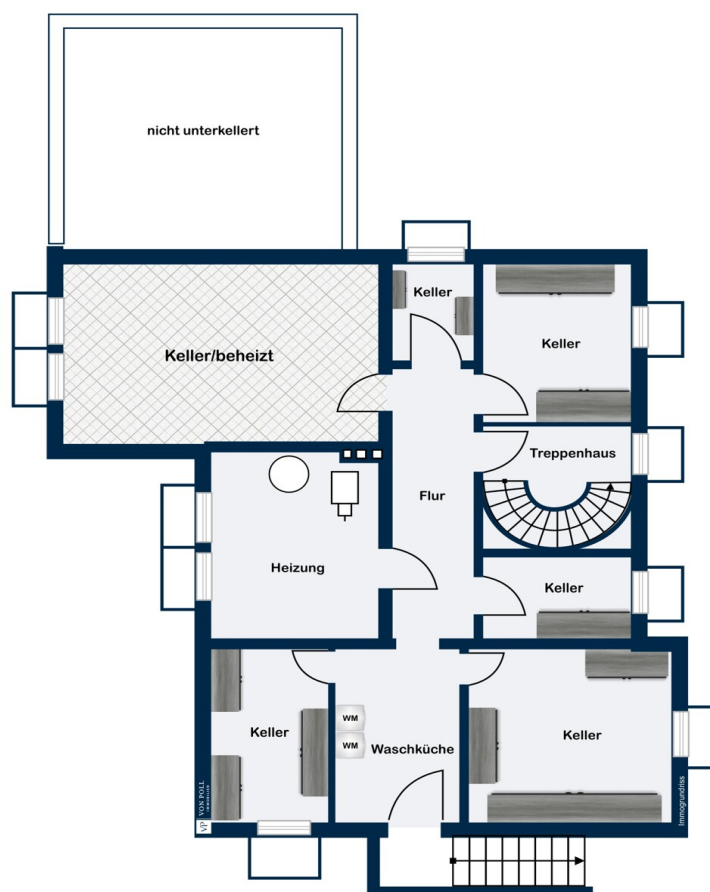
Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig

## 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: 25035032 - 38104 Braunschweig**

## Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1962 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand, da es über die Jahre laufend instandgehalten wurde. Das Haus ist voll unterkellert und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 266?m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Wohneinheiten. Sowohl die Erdgeschosswohnung als auch die Einliegerwohnung sind aktuell vermietet.

Das großzügige Grundstück von ca. 1.039?m<sup>2</sup> besticht durch einen sehr gepflegten Garten und Platz für Erholung und Freizeit. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie eine Einzelgarage (aktuell vermietet) zur Verfügung. Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang über eine Außentreppe, was flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Aufteilung der Wohnungen:

Erdgeschosswohnung (EG), ca. 125?m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum Garten, vermietet

Einliegerwohnung, ca. 24?m<sup>2</sup>, vermietet, separater Eingang

Dachgeschosswohnung (DG), ca. 107?m<sup>2</sup> mit großem Balkon und Gartenanteil, derzeit frei und flexibel nutzbar

Das Haus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, der Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum 02.03.2059, die jährliche Erbpacht beträgt 1.675,64?€.

Diese Immobilie bietet eine solide Bauweise, stabile Mieteinnahmen durch vermietete Einheiten und flexible Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch als Kapitalanlage.

**Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig**

## Alles zum Standort

### Lagebeschreibung – Volkmarode, Braunschweig

Der Stadtteil Volkmarode liegt im östlichen Bereich von Braunschweig und überzeugt durch seine familienfreundliche Wohnatmosphäre. Geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün, bietet Volkmarode ein ideales Umfeld für Familien, Paare und Senioren gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil besonders lebenswert.

### Bildungseinrichtungen:

Kindergärten/Kitas: Zahlreiche Kitas und Kindergärten, wie z.B. die städtische und die kirchliche Kita Volkmarode, sind fußläufig erreichbar.

Schulen: Die Grundschule Volkmarode, eine Gesamtschule, eine Förderschule sowie weiterführende Schulen in Braunschweig sind gut angebunden und sorgen für kurze Wege für Schulkinder.

### Verkehrsanbindung:

Öffentlicher Nahverkehr: Volkmarode ist sehr gut an das Braunschweiger Straßenbahn- und Busnetz angebunden. Bus- und Straßenbahnlinien (z.B. Linie 3) verbinden den Stadtteil direkt mit der Innenstadt in wenigen Minuten. Mehrere Buslinien ergänzen das Nahverkehrsnetz und gewährleisten flexible Mobilität innerhalb des Stadtteils und in Richtung Innenstadt.

Pkw-Anbindung: Über die nahegelegenen Ausfallstraßen und die Autobahnen A2 und A39 sind Hannover, Wolfsburg, Salzgitter und das Umland schnell erreichbar. Somit verbindet Volkmarode ruhiges Wohnen mit hervorragender Erreichbarkeit.

### Freizeit & Naherholung:

Der Stadtteil bietet zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Wege zum Spaziergehen oder Radfahren. Das Umfeld lädt zu sportlicher Betätigung im Freien und familienfreundlicher Freizeitgestaltung ein.



Objektnummer: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.1.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 154.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
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 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: 25035032 - 38104 Braunschweig

## 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)