

**Braunschweig**

# Charmante Maisonnetewohnung mit Aufzug und Tiefgaragenstellplatz in bester Lage

**Objektnummer: 26035006**



**KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26035006 - 38102 Braunschweig**

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

Objektnummer: 26035006 - 38102 Braunschweig

## Auf einen Blick

Objektnummer	26035006	Kaufpreis	535.000 EUR
Wohnfläche	ca. 127,3 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1998		
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

**Objektnummer: 26035006 - 38102 Braunschweig**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	64.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.06.2029	Energieeffizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26035006 - 38102 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035006 - 38102 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035006 - 38102 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035006 - 38102 Braunschweig

## Die Immobilie



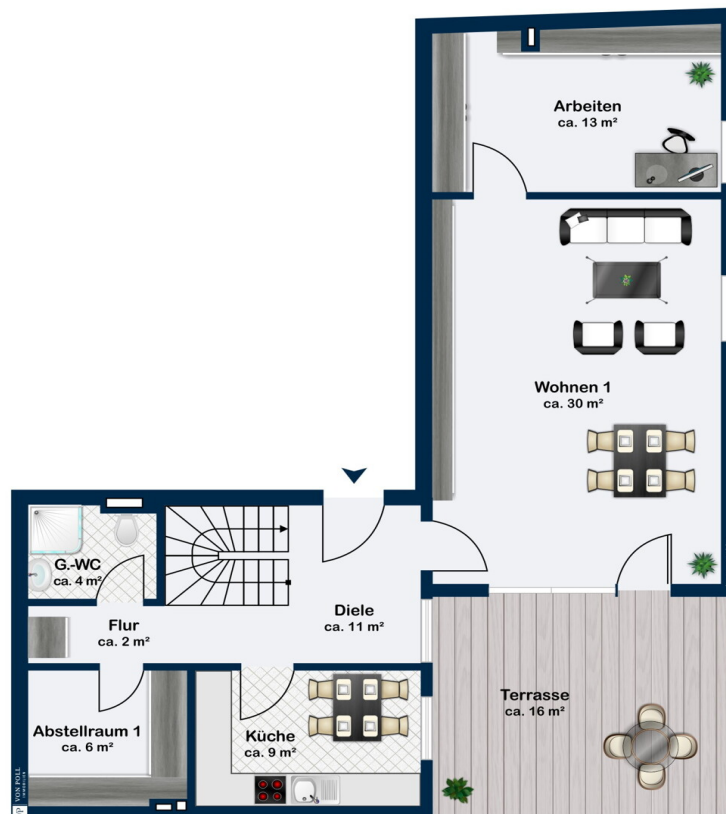
**Objektnummer: 26035006 - 38102 Braunschweig**

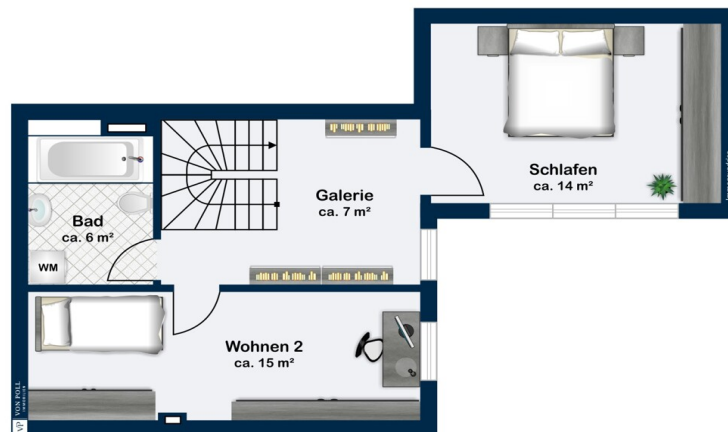
## Die Immobilie



Objektnummer: 26035006 - 38102 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: 26035006 - 38102 Braunschweig**

## Ein erster Eindruck

In besonders attraktiver Lage zwischen Magniviertel und Stadthalle befindet sich diese einmalige Maisonettewohnung mit ca. 127,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Über einen Aufzug erreichen Sie in die Wohnung. Verteilt auf ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, drei weitere Zimmer, eine Küche, einen Abstellraum, zwei Bäder sowie eine große Terrasse bietet diese Wohnung eine ganz besondere Lebensqualität.

Mit hochwertigen Materialien ausgestattet lässt die hier angebotene Immobilie keine Wünsche offen. Bodentiefe Fenster in mehreren Zimmern, eine Einbauküche, eine Markise und Parkett im Wohnzimmer sind nur einige der Highlights dieser Wohnung.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein geräumiger Kellerraum runden dieses ganz besondere Angebot ab.

**Objektnummer: 26035006 - 38102 Braunschweig**

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Viewegsgarten grenzt im Süden direkt an die Braunschweiger Innenstadt.

Rund um den Stadtbezirk wird ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten geboten. Diverse Parks, Tennisanlagen und die Nähe zur Innenstadt machen diese Wohnlage so einzigartig.

Die gute Infrastruktur wird durch verschiedene Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und den fußläufig erreichbaren Hauptbahnhof erweitert.

Ins Stadtzentrum gelangt man zu Fuß in ca. 10 - 15 Minuten. Eine Straßenbahnanbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof ist ebenfalls vorhanden und in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die Autobahnen A39 (Wolfsburg-Salzgitter) und A2 (Hannover-Berlin) sind mit dem PKW in ca. 5 -10 Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 26035006 - 38102 Braunschweig**

## Weitere Informationen

**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: 26035006 - 38102 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)