

Braunschweig / Gliesmarode

# Charmante Eigentumswohnung mit großer Terrasse und PKW-Stellplatz

Objektnummer: 26035005



**KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

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

Objektnummer: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Auf einen Blick

Objektnummer	26035005	Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2012
Baujahr	1963	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	98.27 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.06.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Die Immobilie



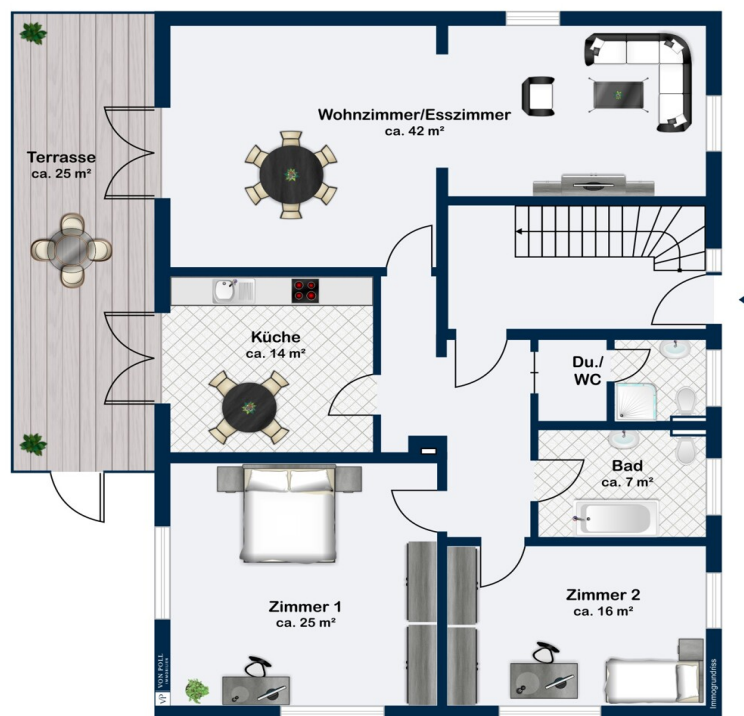
Objektnummer: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## 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: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## **Ein erster Eindruck**

Die hier angebotene helle und barrierefreie 3-Zimmer-Eigentumswohnung bietet Ihnen im Erdgeschoss in einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot und einen wunderschönen Rückzugsort im Alltag.

Die Immobilie verfügt über einen großzügigen Wohn-Essbereich, der auch in zwei Räume aufgeteilt werden könnte, eine Küche, zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und eine ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse, über die die Wohnung ebenfalls barrierefrei zu erreichen ist. Dank der gut durchdachten Raumaufteilung und der großzügigen Fläche finden Sie hier ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Das Gebäude und die Wohnung präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurden 2012 saniert und dann laufend modernisiert.

Ein PKW-Stellplatz direkt am Haus und ein Stellplatz für Besucher runden dieses interessante Angebot ab.

Wir möchten noch darauf hinweisen, dass die Wohnung ab dem 01.06.2026 bezugsfrei ist und das ausreichend Rücklagen für eventuell in Zukunft anstehende Reparaturen vorhanden sind.

**Objektnummer: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## **Ausstattung und Details**

- Terrasse
- barrierefrei er Zugang auch über die Terrasse
- bezugsfrei ab 01.06.2026
- PKW-Stellplatz
- Parkett
- Fliesen
- zwei Bäder
- elektrische Markise
- abschließbare Fenstergriffe
- Besucherstellplatz
- u.v.m.

**Objektnummer: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## **Alles zum Standort**

**Gliesmarode ist ein Stadtteil im Osten von Braunschweig und gehört aufgrund seiner stadtnahen Lage zu den gefragten Wohnlagen.**

**Durch das nahegelegene Naturschutzgebiet "Riddagshäuser Teiche" bietet Gliesmarode einen hohen Freizeit- und Erholungswert.**

**Eine gute Infrastruktur ist durch diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, verschiedene Ärzte, Apotheken, etc. gegeben.**

**Die Braunschweiger Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder auch mit der Straßenbahn in ca.10 bis 15 Minuten zu erreichen.**

**Gliesmarode verfügt weiterhin über eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel.**

**Objektnummer: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## 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: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## **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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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