

Braunschweig

Musikerviertel - Charmantes Einfamilienhaus in beliebter Lage

Objektnummer: 24035012



KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 969 m²

Objektnummer: 24035012 - 38106 Braunschweig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24035012 - 38106 Braunschweig

Auf einen Blick

Objektnummer	24035012
Wohnfläche	ca. 184 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	720.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24035012 - 38106 Braunschweig

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	OEL	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	25.05.2032	Endenergiebedarf	280.00 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24035012 - 38106 Braunschweig

Die Immobilie



Objektnummer: 24035012 - 38106 Braunschweig

Die Immobilie



Objektnummer: 24035012 - 38106 Braunschweig

Die Immobilie



Objektnummer: 24035012 - 38106 Braunschweig

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Braunschweig befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, welches im Jahr 1967 erbaut wurde. Auf insgesamt ca. 184 m² Wohnfläche bietet diese Immobilie Platz für die ganze Familie. Das sonnige Grundstück umfasst 969 m² und ist nicht einsehbar. Ein Freisitz, im hinteren Bereich des Gartens, bietet bis in die späten Abendstunden Sonnenschein. Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit Blick in den Garten, die Küche mit angrenzendem Essbereich und Austritt auf die Terrasse, ein Gäste-WC sowie ein weiteres Schlaf-/ oder Arbeitszimmer. Im Obergeschoss befinden sich drei helle Zimmer, ein Badezimmer ausgestattet mit einer Badewanne und ein separates Duschbad sowie ein WC. Das Haus ist unterkellert und verfügt somit über genügend Stau- und Lagerraum. Über einen separaten Zugang ist der Souterrainbereich erreichbar und kann als Gästewohnung oder als Arbeitsplatz gut genutzt werden. Drei Garagen direkt am Haus gehören ebenfalls zum Angebot.

Objektnummer: 24035012 - 38106 Braunschweig

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: 24035012 - 38106 Braunschweig

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 280.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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: 24035012 - 38106 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