

Braunschweig / Querum

# Vermietete Eigentumswohnung in beliebter Lage am Querumer Forst

Objektnummer: 23035039



KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 23035039 - 38108 Braunschweig / Querum

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

Objektnummer: 23035039 - 38108 Braunschweig / Querum

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23035039          |
| Wohnfläche    | ca. 95 m²         |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 5                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1967              |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 160.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 20 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 23035039 - 38108 Braunschweig / Querum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                   |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            | Endenergieverbrauch     | 128.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 02.11.2028     | Energie-Effizienzklasse | D                 |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                   |



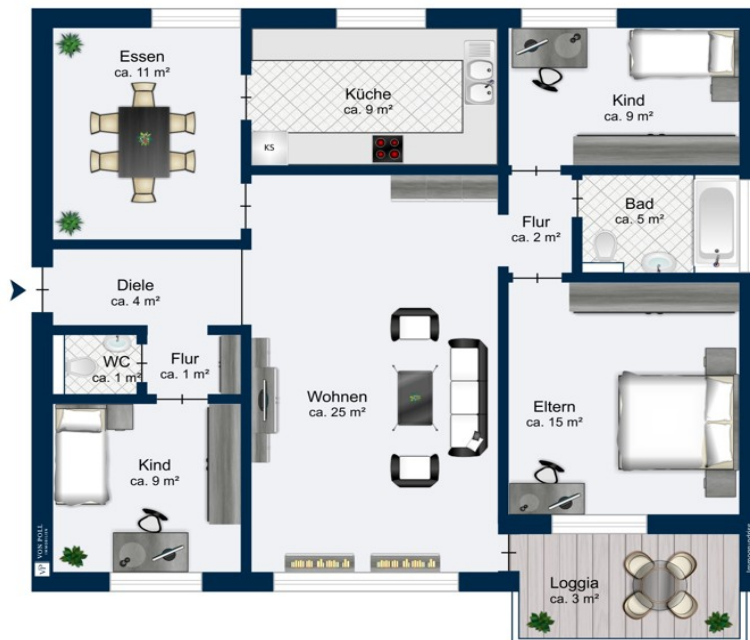
Objektnummer: 23035039 - 38108 Braunschweig / Querum

## Die Immobilie



Objektnummer: 23035039 - 38108 Braunschweig / Querum

## 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: 23035039 - 38108 Braunschweig / Querum

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte und langfristig vermietete Wohnung in einer ruhigen Wohngegend. Die Immobilie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus im Hochparterre und bietet eine Wohnfläche von circa 95 m<sup>2</sup>. Ausreichend Abstellfläche bietet zudem der ca. 20 m<sup>2</sup> große Kellerraum, der zur Wohnung gehört. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen geräumigen Flur. Insgesamt verfügt die Wohnung über fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer. Ein großzügiges Wohnzimmer, ein Esszimmer mit angrenzender Küche, ein Bad mit Badewanne mit Duschmöglichkeit und ein Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot. Alle Räume sind hell und freundlich gestaltet und bieten Platz für die ganze Familie und individuelle Ideen. Ein Highlight der Immobilie ist der Balkon, der sich direkt vom Wohnzimmer aus betreten lässt. Hier kann man im Sommer die Sonne genießen. Der Balkon bietet ausreichend Platz für Gartenmöbel und Pflanzen, um eine schöne grüne Oase zu schaffen. Die Immobilie zeichnet sich durch ihren pflegeleichten Zustand aus und bietet einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Im Jahr 2023 wurde eine neue Gasheizung mit Brennwerttechnik eingebaut, was zu einer effizienten Energieversorgung führt. Die Energieverbrauchsdaten stammen noch von der alten Heizungsanlage, sodass in Zukunft von geringeren Heizkosten ausgegangen werden kann. Zu guter Letzt möchten wir noch darauf hinweisen, dass die Wohnung seit 20 Jahren von den jetzigen Mietern bewohnt wird und für eine Kaltmiete von zurzeit 631,12 € vermietet ist.

Objektnummer: 23035039 - 38108 Braunschweig / Querum

## Alles zum Standort

Querum ist ein Stadtteil im Nordosten Braunschweigs und zählt aufgrund seiner zahlreichen Vorzüge zu den begehrten Wohnlagen. Viele Felder und Wiesen, der Querumer Wald, die Schunterauen und die Wabe sowie mehrere Seen bieten einen sehr hohen Naherholungswert und laden dazu ein, viel Zeit in der Natur zu verbringen - und das nur ca. 6 km von der Braunschweiger Innenstadt entfernt. Darüber hinaus ist in Querum eine hervorragende Infrastruktur vorhanden - diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf, mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen und Ärzte, eine Grundschule, eine Integrierte Gesamtschule sowie ein vielfältiges Gastronomie- und Freizeitangebot machen Querum so lebenswert. Die hervorragende Verkehrsanbindung einerseits an die Innenstadt - per Fahrrad, Auto oder Busverbindung - und andererseits an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg - Berlin - Hannover - Kassel sowie der überregional angebundene "Airport Braunschweig" runden die Vorzüge ab, die dieser Stadtteil zu bieten hat.



Objektnummer: 23035039 - 38108 Braunschweig / Querum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23035039 - 38108 Braunschweig / Querum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Braunschweig  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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