

Braunschweig

# Helle Maisonettewohnung mit großer Terrasse, Aufzug und Tiefgaragenstellplatz in einmaliger Lage

Objektnummer: 26035030



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26035030 - 38102 Braunschweig**

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

**Objektnummer: 26035030 - 38102 Braunschweig**

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 26035030                               |
| Wohnfläche   | ca. 127,3 m <sup>2</sup>               |
| Etage        | 1                                      |
| Zimmer       | 4                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 1998                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 25000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 495.000 EUR                                                                        |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche                                                              |

**Objektnummer: 26035030 - 38102 Braunschweig**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 64.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 27.06.2029     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1998              |

Objektnummer: 26035030 - 38102 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035030 - 38102 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26035030 - 38102 Braunschweig

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26035030 - 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.

Das gesamte Haus wurde bereits auf den neuesten Stand gebracht. Fernwärme, die mit umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung heizt, wird in Kürze eingebaut, Elektromobilität in der Tiefgarage und begrünte Dächer wurden bereits umgesetzt.

Ein Tiefgaragenstellplatz, der für einen Kaufpreis von 25.000,- € dazu erworben werden kann, sowie ein Abstellraum runden dieses ganz besondere Angebot ab.

**Objektnummer: 26035030 - 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: 26035030 - 38102 Braunschweig**

## Sonstige Angaben

**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: 26035030 - 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)**