

Braunschweig / Östliches Ringgebiet

# Sanierte Eigentumswohnung mit Stellplatz und Freisitz in begehrter Lage

Property ID: 22035007



**PURCHASE PRICE: 460.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5**

Property ID: 22035007 - 38102 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22035007 - 38102 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## At a glance

|                      |                              |                     |   |
|----------------------|------------------------------|---------------------|---|
| Property ID          | 22035007                     | Purchase Price      | 460.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 127 m <sup>2</sup>       | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Available from       | According to the arrangement | Construction method | Solid   |
| Rooms                | 5                            | Usable Space        | ca. 48 m <sup>2</sup>   |
| Bathrooms            | 1                            | Equipment           | Guest WC  |
| Year of construction | 1889                         |                     |   |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space    |                     |   |

Property ID: 22035007 - 38102 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## Energy Data

|                                |                              |                         |                           |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate      | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | GAS                          | Final Energy Demand     | 186.10 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 07.08.2032                   | Energy efficiency class | F                         |
| Power Source                   | Gas                          |                         |                           |

Property ID: 22035007 - 38102 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## The property



Property ID: 22035007 - 38102 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## The property



Property ID: 22035007 - 38102 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## The property



Property ID: 22035007 - 38102 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## The property



Property ID: 22035007 - 38102 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## The property



Property ID: 22035007 - 38102 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## A first impression

Die hier angebotene helle, frisch renovierte Eigentumswohnung bietet auf ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Lebensqualität und Platz für die Familie. Neben fünf Zimmern verfügt die Wohnung über eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC und einen Wintergarten. Viel Stauraum und Platz für Hobbys bietet der Keller mit einer weiteren Fläche von insgesamt ca. 48 m<sup>2</sup>. Ein PKW-Stellplatz im Hof sowie ein kleiner Freisitz der zum Grillen und Relaxen einlädt runden dieses interessante Angebot ab.

Property ID: 22035007 - 38102 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## All about the location

Das östliche Ringgebiet gehört zu den begehrten Wohnadressen in Braunschweig. Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohen Freizeitwert. Ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken Kindergärten und Schulen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Rund um das östliche Ringgebiet gibt es wunderschöne Parks und Grünflächen, die eine unverwechselbare Natur bieten und zum Spaziergehen und Relaxen einladen. Die Braunschweiger Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Eine gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen (A2 Hannover-Berlin, A39 Wolfsburg-Salzgitter) ist ebenfalls gegeben.

Property ID: 22035007 - 38102 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 186.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1889. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 22035007 - 38102 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Brunswick  
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)