

Braunschweig / Lehndorf

# Doppelhaushälfte in familiärer und beliebter Lage

*Property ID: 23035041*



**PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 636 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

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

Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 23035041                     |
| Living Space         | ca. 110 m²                   |
| Roof Type            | Gabled roof                  |
| Available from       | According to the arrangement |
| Rooms                | 5                            |
| Bathrooms            | 1                            |
| Year of construction | 1934                         |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space    |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 280.000 EUR                                                               |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                     |
| Usable Space        | ca. 35 m²                                                                 |
| Equipment           | Terrace, Guest WC                                                         |

Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | GAS             |
| Energy certificate valid until | 19.12.2033      |
| Power Source                   | Gas             |

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate      | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand     | 377.39 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class | H                         |

Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## The property





Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## The property



Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## The property





Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## The property





Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## The property



Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## The property

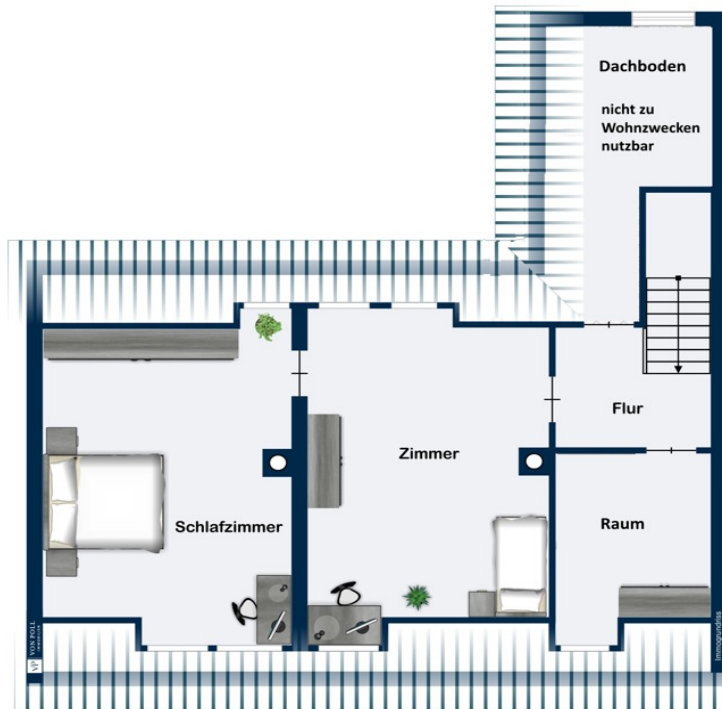


Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## A first impression

Zum Verkauf steht eine solide Doppelhaushälfte in ruhiger Lage im beliebten Stadtteil Lehdorf. Auf einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 636 m<sup>2</sup> bietet das Haus Platz für die ganze Familie. Insgesamt fünf Zimmer, ein Bad, eine Küche, ein Gäste-WC und ein weiterer kleiner Raum verteilt auf zwei Etagen bieten viele Möglichkeiten für eigene Ideen. Der schön angelegte Garten bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien und lädt zum Entspannen ein. Die Grundstücksfläche von ca. 636 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Gartenhaus direkt am Haus und der Keller bieten zudem ausreichend Stauraum und Platz für Hobbys. Abschließend möchten wir noch erwähnen, dass die Heizungsanlage im Jahr 2018 erneuert wurde und nun energiesparend mit einer modernen Gasbrennwertheizung arbeitet.

Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## All about the location

Der Stadtteil Lehdorf gehört aufgrund seiner sehr guten Infrastruktur und der zentralen Lage zur Innenstadt zu den besonders beliebten Wohnlagen in Braunschweig. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Über die Stadtautobahn A391 ist eine schnelle Anbindung zu den Autobahnen A2 Richtung Hannover/ Wolfsburg/ Berlin und A39 Richtung Wolfsburg/ Salzgitter gegeben. Ebenso ist eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Die Busse fahren im ca. 15-Minuten-Takt.



Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 377.39 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. 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.

Property ID: 23035041 - 38116 Braunschweig / Lehndorf

## 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)