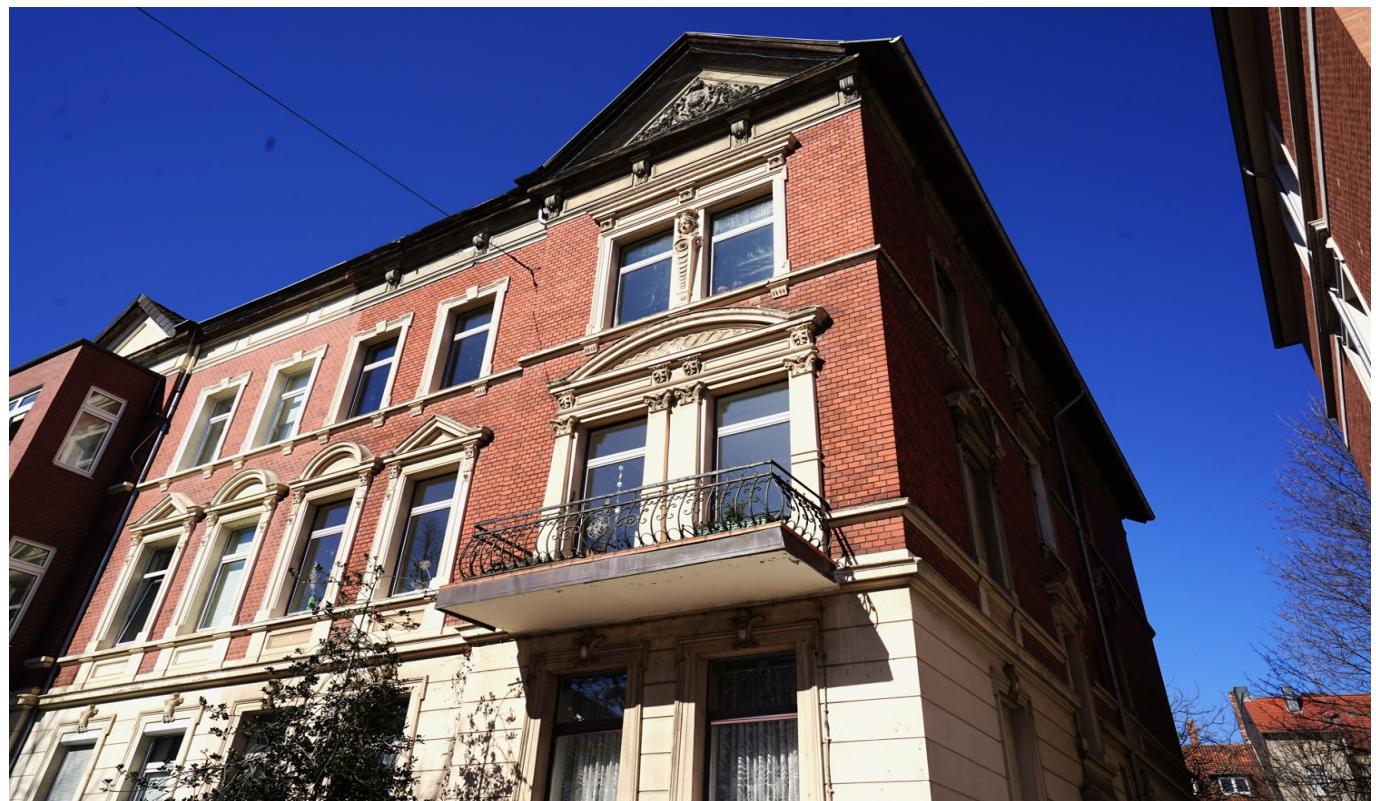


Braunschweig / Östliches Ringgebiet

Apartment building with 4 units in a prime location,  
including a vacant ground floor apartment and  
garden.

*Property ID: 25035008*



PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 470 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 512 m<sup>2</sup>

Property ID: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

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

**Property ID: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## At a glance

Property ID	25035008	Purchase Price	790.000 EUR
Living Space	ca. 470 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	15	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 130 m <sup>2</sup>
Year of construction	1895	Equipment	Garden / shared use, Balcony

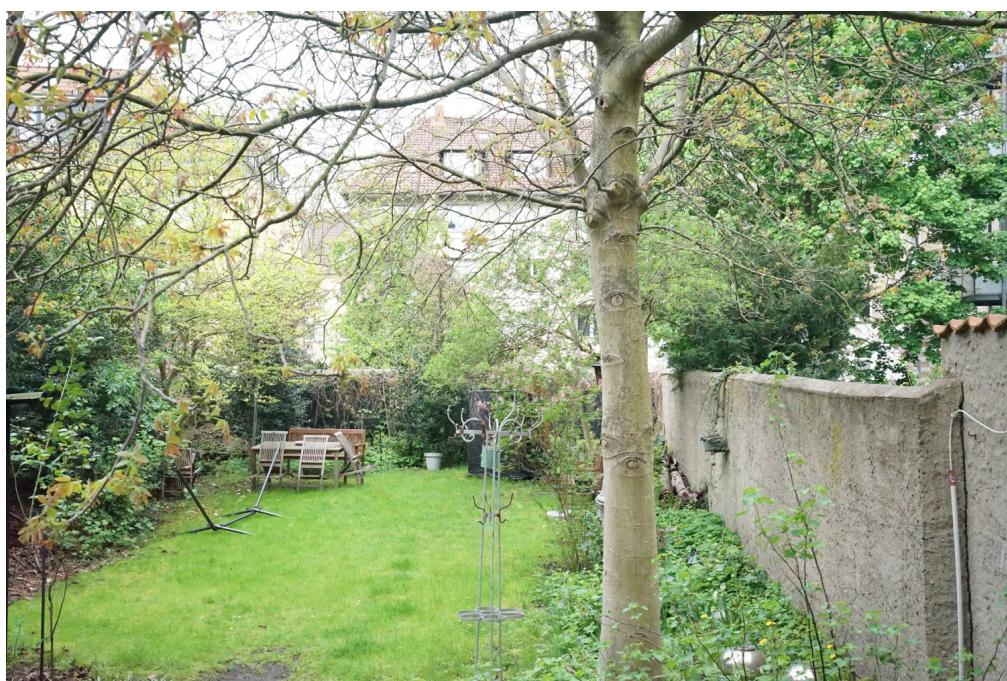
Property ID: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

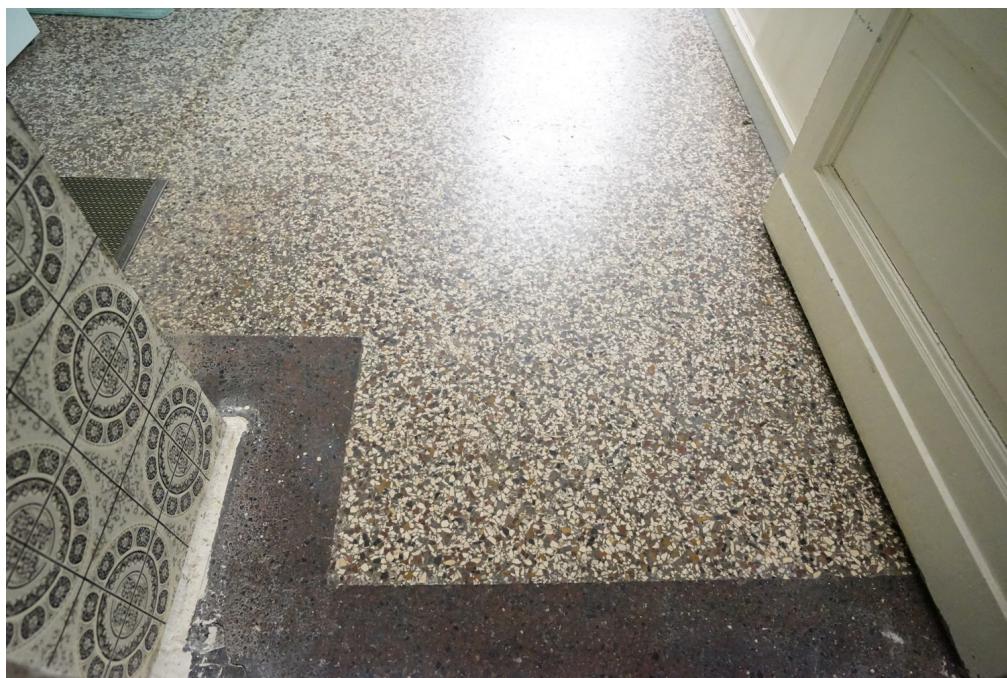
Property ID: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## The property



Property ID: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## The property



Property ID: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## The property

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktübl. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Wohnung EG	Wohn-einheit	Monat	130 m <sup>2</sup>	0,00 €	1.025,70 € (= 7,89 €/m <sup>2</sup> )	12.308,40 €
Wohnung 1. OG	Wohn-einheit	Monat	130 m <sup>2</sup>	450,00 €	1.025,70 € (= 7,89 €/m <sup>2</sup> )	12.308,40 €
Wohnung 2. OG	Wohn-einheit	Monat	130 m <sup>2</sup>	500,00 €	1.153,10 € (= 8,87 €/m <sup>2</sup> )	13.837,20 €
Wohnung DG	Wohn-einheit	Monat	80 m <sup>2</sup>	300,00 €	581,60 € (= 7,27 €/m <sup>2</sup> )	6.979,20 €

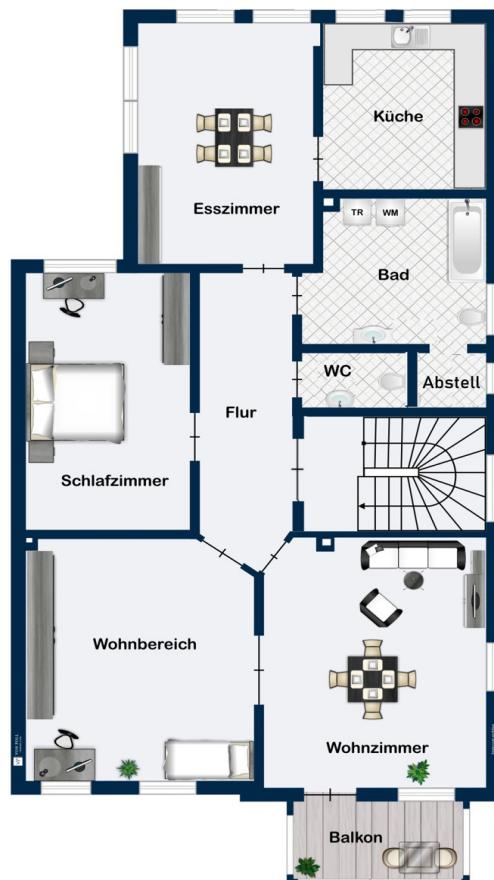
Jahresrohertrag

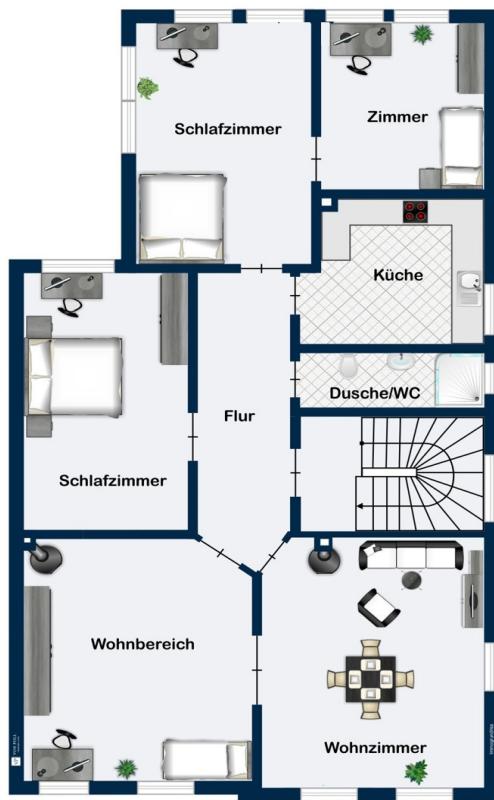
45.433,20 €

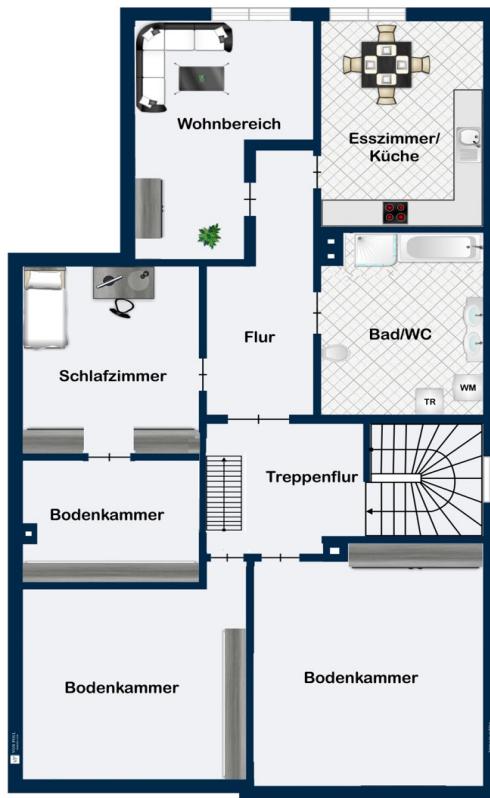
Property ID: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## 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: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## A first impression

This impressive multi-family building, constructed in 1895, offers a rare opportunity to acquire a historic property with a listed facade. The property is also centrally located in the eastern part of the city. The building has three floors and offers a total living area of approximately 470 m<sup>2</sup>. The first three floors each contain an apartment of approximately 130 m<sup>2</sup>. An attic apartment of approximately 80 m<sup>2</sup> completes the living space. Several original features have been preserved, including stucco ceilings, historic stoves, and original doors, lending the house a special charm. A particular highlight is the mature garden behind the house, providing space for social gatherings or quiet moments outdoors. Currently, three apartments are rented; the ground-floor apartment is vacant. It can be renovated and either occupied by the owner or rented out. Further information, including rental income figures, is available upon request.

Property ID: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## Details of amenities

- 4 Wohnungen
- Stuckdecken
- Original Kaminöfen (nicht funktionsfähig)
- hohe Räume
- teilweise Balkone
- Garten
- u.v.m.

**Property ID: 25035008 - 38106 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 Spazierengehen 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: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## Other information

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig  
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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