

Braunschweig

# Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte in ruhiger Randlage von Dibbesdorf

*Property ID: 25035028*



**PURCHASE PRICE: 262.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 536 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

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

Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

## At a glance

Property ID	25035028	Purchase Price	262.000 EUR
Living Space	ca. 131 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1980	Condition of property	In need of renovation
		Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	05.08.2033	Final energy consumption	176.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

## The property



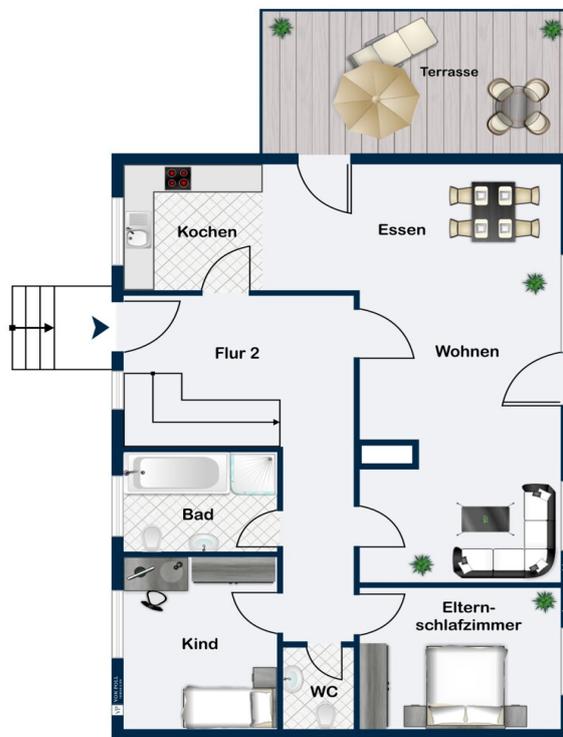
Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

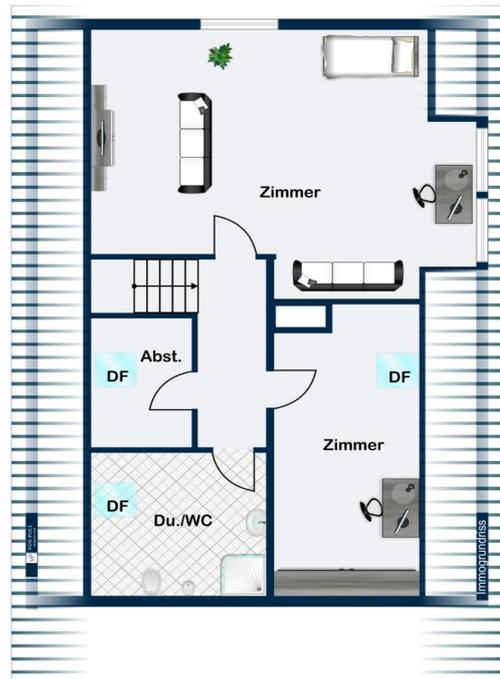
## The property

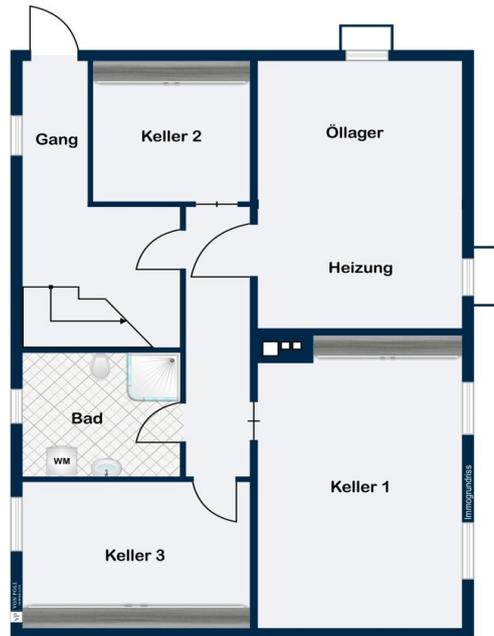


Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

## 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: 25035028 - 38108 Braunschweig

## A first impression

Diese solide, aber sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte bietet auf einem großzügigen Eckgrundstück von 536 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Gestaltung und zukünftigen Wohnkomfort. Das Haus bietet eine gute Basis für individuelle Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> aus dem Baujahr 1980 ist es ideal für alle, die ein Haus mit Potenzial suchen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage von Dibbesdorf und der Garten ist nach Westen ausgerichtet, dieser bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen bei Sonnenuntergang und hat einen weiten Blick, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Der Keller bietet viel Stauraum sowie Möglichkeiten für Hobbyräume oder Technikräume.

Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

## All about the location

Dibbesdorf liegt nur wenige Fahrminuten nordöstlich des Braunschweiger Stadtzentrums (8 km). Auch das Wolfsburger Stadtzentrum ist schnell erreicht (25 km).

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Dibbesdorf von Braunschweig aus über die Buslinie 417 sowie von Braunschweig und Wolfsburg aus über die Linie 230 zu erreichen. Die Autobahn A2 in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel ist nur wenige Minuten entfernt.

Der Ort verfügt über einen Supermarkt, einen Hofladen sowie mehrere Dienstleister. Ein Kindergarten und mehrere Vereine prägen das Ortsleben.

Einen großen Erholungswert bietet das angrenzende Waldstück "Dibbesdorfer Holz".

Property ID: 25035028 - 38108 Braunschweig

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 176.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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: 25035028 - 38108 Braunschweig

## 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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