

Braunschweig

## Volkmarode - Two-family house with granny flat in a peripheral location

*Property ID: 25035032*



PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 266 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.039 m<sup>2</sup>

Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig

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

**Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig**

## At a glance

Property ID	25035032	Purchase Price	425.000 EUR
Living Space	ca. 266 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	10	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Bathrooms	4		
Year of construction	1962		
Type of parking	3 x Garage		

Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	154.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.01.2030	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig

## The property



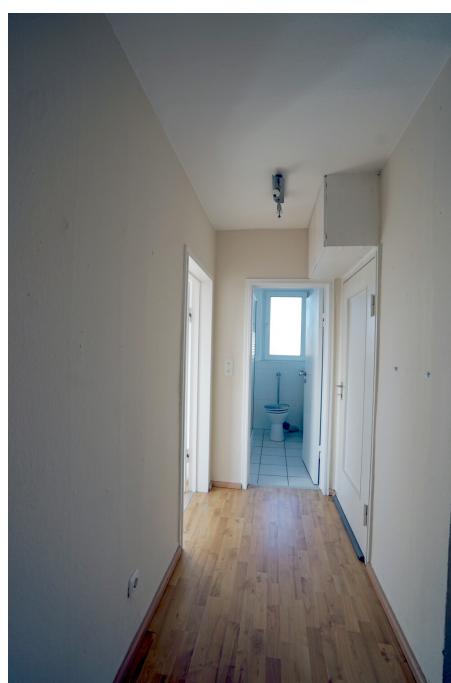
Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig

## The property



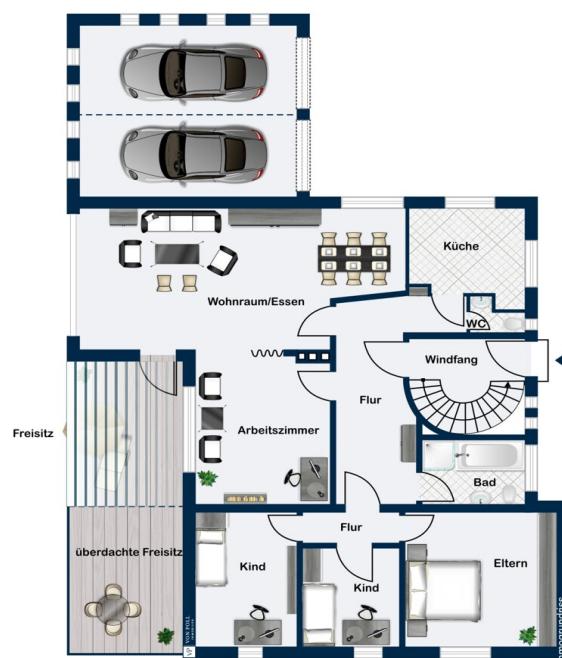
Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig

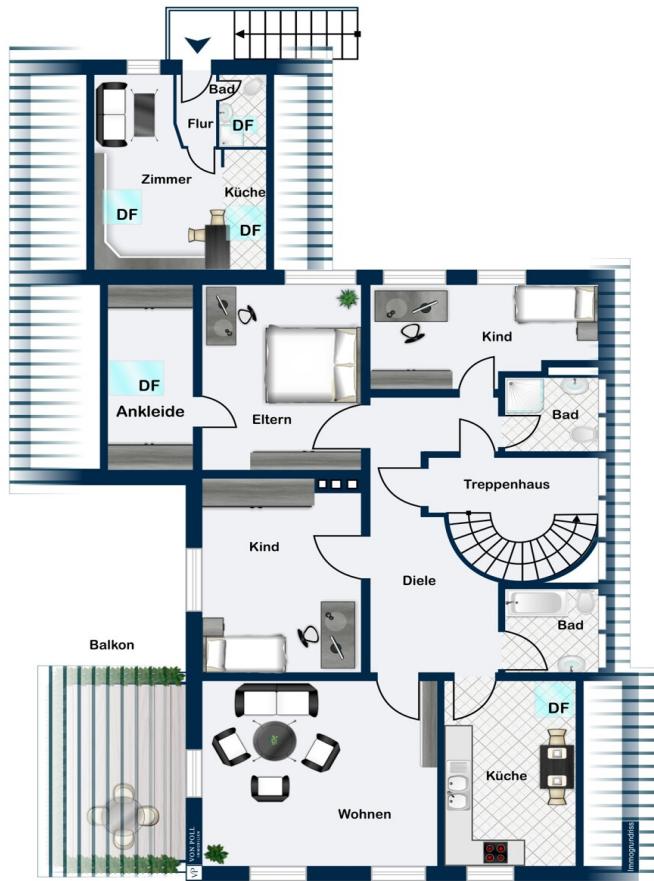
## The property

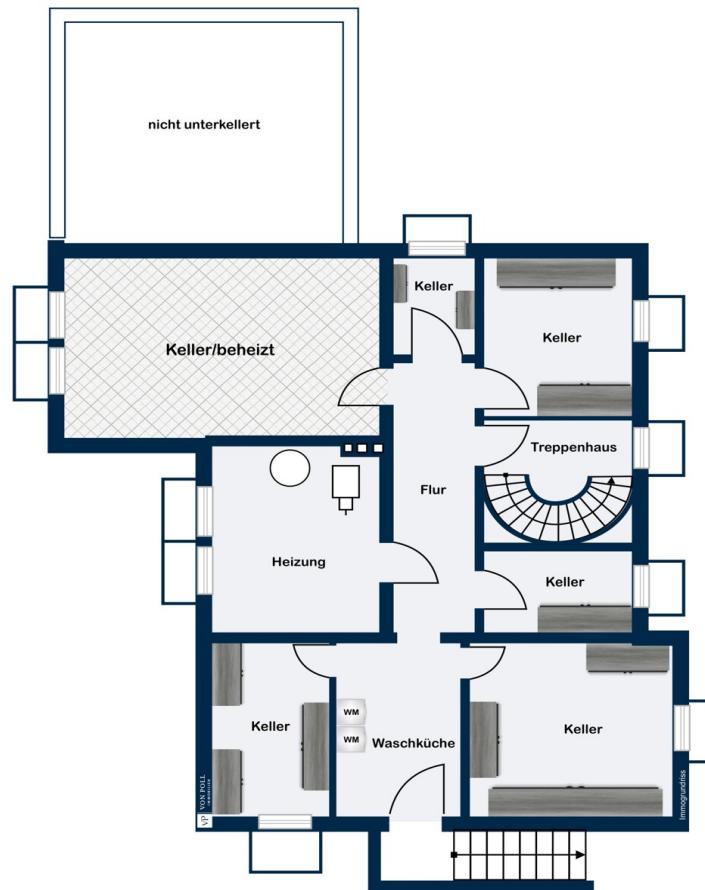


Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig

## 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: 25035032 - 38104 Braunschweig

## A first impression

This two-family house with a separate apartment was built in 1962 and is in excellent condition, having been continuously maintained over the years. The house has a full basement and offers a total living area of approximately 266 m<sup>2</sup>, distributed across three apartments. Both the ground-floor apartment and the separate apartment are currently rented. The spacious property of approximately 1,039 m<sup>2</sup> boasts a beautifully landscaped garden and ample space for relaxation and leisure. A double garage and a single garage (currently rented) are available for vehicles. The separate apartment has its own entrance via an external staircase, offering flexible usage options. Apartment layout: Ground floor apartment (EG), approx. 125 m<sup>2</sup> with direct access to the garden, rented; Granny flat, approx. 24 m<sup>2</sup>, rented, separate entrance; Attic apartment (DG), approx. 107 m<sup>2</sup> with large balcony and garden area, currently vacant and flexibly usable. The house is situated on leasehold land; the lease agreement runs until March 2, 2059, and the annual ground rent is €1,675.64. This property offers solid construction, stable rental income from rented units, and flexible usage options – suitable for families as well as for investment purposes.

**Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig**

## All about the location

### Lagebeschreibung – Volkmarode, Braunschweig

Der Stadtteil Volkmarode liegt im östlichen Bereich von Braunschweig und überzeugt durch seine familienfreundliche Wohnatmosphäre. Geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün, bietet Volkmarode ein ideales Umfeld für Familien, Paare und Senioren gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil besonders lebenswert.

### Bildungseinrichtungen:

Kindergärten/Kitas: Zahlreiche Kitas und Kindergärten, wie z.B. die städtische und die kirchliche Kita Volkmarode, sind fußläufig erreichbar.

Schulen: Die Grundschule Volkmarode, eine Gesamtschule, eine Förderschule sowie weiterführende Schulen in Braunschweig sind gut angebunden und sorgen für kurze Wege für Schulkinder.

### Verkehrsanbindung:

Öffentlicher Nahverkehr: Volkmarode ist sehr gut an das Braunschweiger Straßenbahn- und Busnetz angebunden. Bus- und Straßenbahnlinien (z.B. Linie 3) verbinden den Stadtteil direkt mit der Innenstadt in wenigen Minuten. Mehrere Buslinien ergänzen das Nahverkehrsnetz und gewährleisten flexible Mobilität innerhalb des Stadtteils und in Richtung Innenstadt.

Pkw-Anbindung: Über die nahegelegenen Ausfallstraßen und die Autobahnen A2 und A39 sind Hannover, Wolfsburg, Salzgitter und das Umland schnell erreichbar. Somit verbindet Volkmarode ruhiges Wohnen mit hervorragender Erreichbarkeit.

### Freizeit & Naherholung:

Der Stadtteil bietet zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Wege zum Spazierengehen oder Radfahren. Das Umfeld lädt zu sportlicher Betätigung im Freien und familienfreundlicher Freizeitgestaltung ein.

**Property ID: 25035032 - 38104 Braunschweig**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 154.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25035032 - 38104 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](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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