

Braunschweig / Kanzlerfeld

Helle 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit viel Potential und Treppenlift in beliebter Wohnlage

Property ID: 25035038



PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81,25 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

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

Property ID: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

At a glance

Property ID	25035038	Purchase Price	189.000 EUR
Living Space	ca. 81,25 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Year of construction	1975	Condition of property	Needs renovation

Property ID: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	11.06.2028	Final energy consumption	70.00 kWh/m²a
		Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



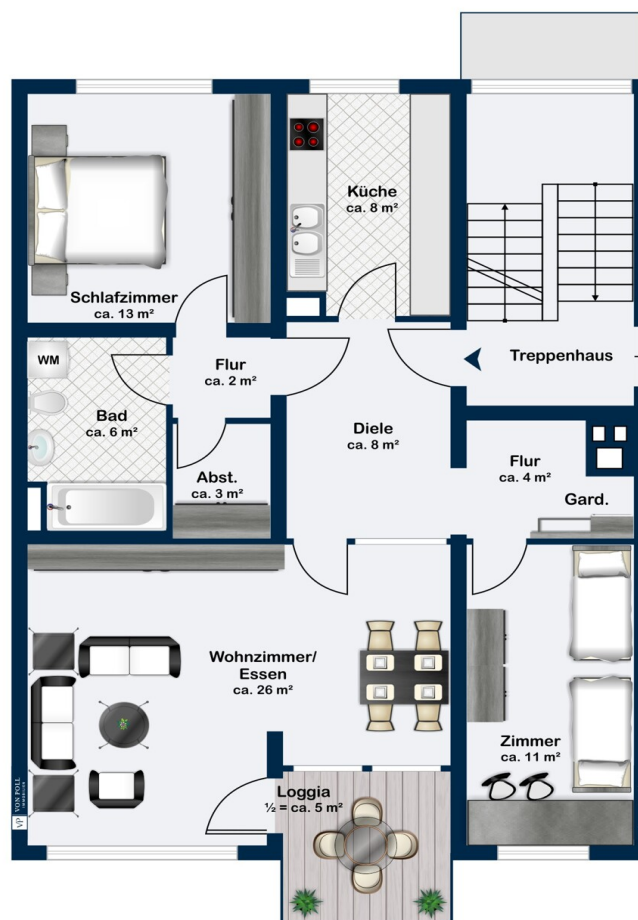
Property ID: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

The property



Property ID: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

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: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

A first impression

Diese großzügig geschnittene Hochparterre-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1975 und bietet Ihnen auf ca. 81,25 m² Wohnfläche viel Raum zur individuellen Entfaltung. Die Immobilie verfügt über drei Zimmer und eignet sich ideal für Paare und kleine Familien.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem einladenden Flurbereich, von dem aus sämtliche Wohnräume zugänglich sind. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Stellfläche sowie den Zugang zu einem Balkon. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Die Küche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Abstellraum vervollständigen das Raumangebot.

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet. So haben Sie die Möglichkeit, die Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und der Immobilie eine persönliche Note zu verleihen.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der vorhandene Treppenlift, der einen komfortablen und barrierearmen Zugang zum Hochparterre gewährleistet. Dies macht die Immobilie auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität zugänglich und erhöht den Wohnkomfort spürbar.

Zur Wohnung gehören zudem ein Geräteraum direkt vor dem Haus, in dem auch ein Rollstuhl untergebracht werden kann, sowie ein geräumiger Kellerraum. Ausreichend Parkmöglichkeiten stehen direkt vor der Tür für die Bewohner zur Verfügung.

Property ID: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

All about the location

Braunschweig-Kanzlerfeld präsentiert sich als ein begehrtes Wohnviertel, das durch seine ruhige und grüne Lage besticht. Die stabile Bevölkerungsstruktur, geprägt von langjährigen Eigentümern und Familien, schafft eine verlässliche und wertstabile Umgebung.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten, das von Sportanlagen und mehreren Spielplätzen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, bis hin zu gepflegten Parkanlagen reicht, die zum Entspannen und Erholen einladen.

Die Nähe zu verschiedenen Buslinien, wie der Haltestelle Paracelsusstraße in nur drei Minuten Fußweg, gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch die Autobahnen in Richtung Hannover – Wolfsburg – Berlin – Kassel sind innerhalb weniger Fahrminuten zu erreichen.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte, darunter ein EDEKA in fünf Minuten Fußentfernung, zur Verfügung, die eine bequeme Versorgung garantieren. Das gut ausgebaute Bildungsangebot mit Kindergärten in unmittelbarer Nähe und Grundschulen in wenigen Kilometern Entfernung sichert zudem die Attraktivität des Standorts für Familien.

Braunschweig-Kanzlerfeld überzeugt damit durch seine nachhaltige Wertentwicklungsperspektive, seine hohe Lebensqualität und solide Infrastruktur als erstklassige Adresse.

Property ID: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 70.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25035038 - 38116 Braunschweig / Kanzlerfeld

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