

**Braunschweig**

# Charmante Maisonnetwohnung mit Aufzug und Tiefgaragenstellplatz in bester Lage

**Property ID: 26035006**



**PURCHASE PRICE: 535.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26035006 - 38102 Braunschweig**

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

Property ID: 26035006 - 38102 Braunschweig

## At a glance

Property ID	26035006	Purchase Price	535.000 EUR
Living Space	ca. 127,3 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1998	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Underground car park	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26035006 - 38102 Braunschweig

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	27.06.2029	Final energy consumption	64.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 26035006 - 38102 Braunschweig

## The property



Property ID: 26035006 - 38102 Braunschweig

## The property



Property ID: 26035006 - 38102 Braunschweig

## The property



Property ID: 26035006 - 38102 Braunschweig

## The property



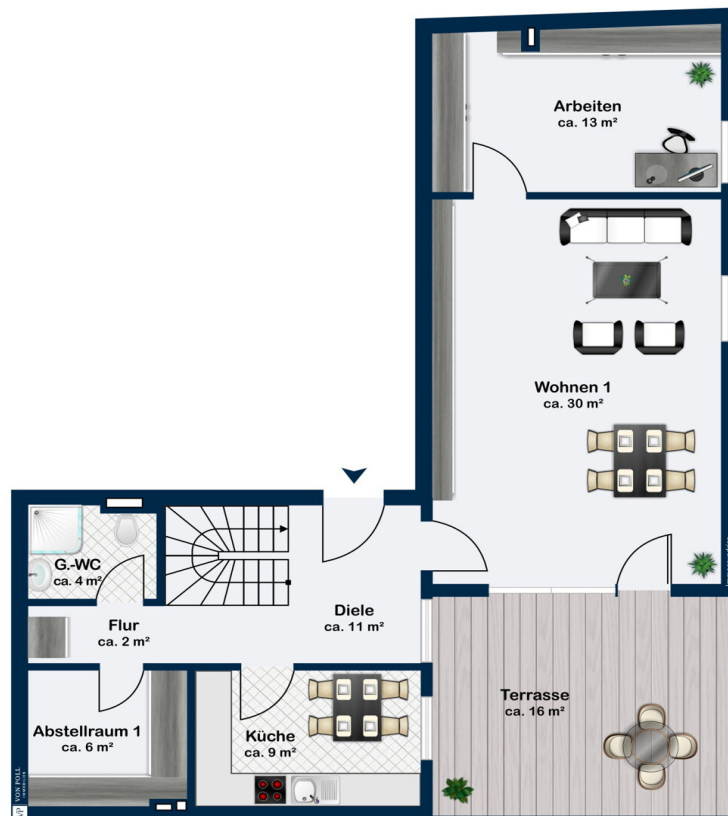
**Property ID: 26035006 - 38102 Braunschweig**

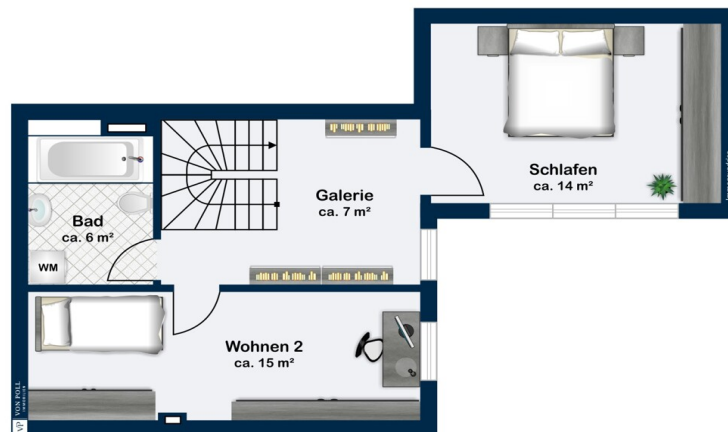
## The property



Property ID: 26035006 - 38102 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: 26035006 - 38102 Braunschweig**

## A first impression

In besonders attraktiver Lage zwischen Magniviertel und Stadthalle befindet sich diese einmalige Maisonettewohnung mit ca. 127,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Über einen Aufzug erreichen Sie in die Wohnung. Verteilt auf ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, drei weitere Zimmer, eine Küche, einen Abstellraum, zwei Bäder sowie eine große Terrasse bietet diese Wohnung eine ganz besondere Lebensqualität.

Mit hochwertigen Materialien ausgestattet lässt die hier angebotene Immobilie keine Wünsche offen. Bodentiefe Fenster in mehreren Zimmern, eine Einbauküche, eine Markise und Parkett im Wohnzimmer sind nur einige der Highlights dieser Wohnung.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein geräumiger Kellerraum runden dieses ganz besondere Angebot ab.

**Property ID: 26035006 - 38102 Braunschweig**

## All about the location

Der Stadtteil Viewegsgarten grenzt im Süden direkt an die Braunschweiger Innenstadt.

Rund um den Stadtbezirk wird ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten geboten. Diverse Parks, Tennisanlagen und die Nähe zur Innenstadt machen diese Wohnlage so einzigartig.

Die gute Infrastruktur wird durch verschiedene Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und den fußläufig erreichbaren Hauptbahnhof erweitert.

Ins Stadtzentrum gelangt man zu Fuß in ca. 10 - 15 Minuten. Eine Straßenbahnanbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof ist ebenfalls vorhanden und in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die Autobahnen A39 (Wolfsburg-Salzgitter) und A2 (Hannover-Berlin) sind mit dem PKW in ca. 5 -10 Minuten zu erreichen.

**Property ID: 26035006 - 38102 Braunschweig**

## 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.

**Property ID: 26035006 - 38102 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)