

Braunschweig / Wenden

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten in Braunschweig-Wenden

*Property ID: 26035018*



**PURCHASE PRICE: 290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 516 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden**

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

**Property ID: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden**

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 26035018    |
| Living Space         | ca. 76 m²   |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 3           |
| Bathrooms            | 1           |
| Year of construction | 1961        |
| Type of parking      | 2 x Garage  |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 290.000 EUR                                                                        |
| House                 | Single-family house /<br>Detached house                                            |
| Commission            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                                    |
| Construction method   | Solid                                                                              |
| Equipment             | Terrace, Garden / shared<br>use, Built-in kitchen                                  |

**Property ID: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden**

## Energy Data

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Energy Source                  | Oil        |
| Energy certificate valid until | 10.07.2036 |
| Power Source                   | Oil        |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 459.27 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1961                      |



**Property ID: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden**

## The property





**Property ID: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden**

## The property





**Property ID: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden**

## The property



**Property ID: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden**

## The property





**Property ID: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden**

## The property



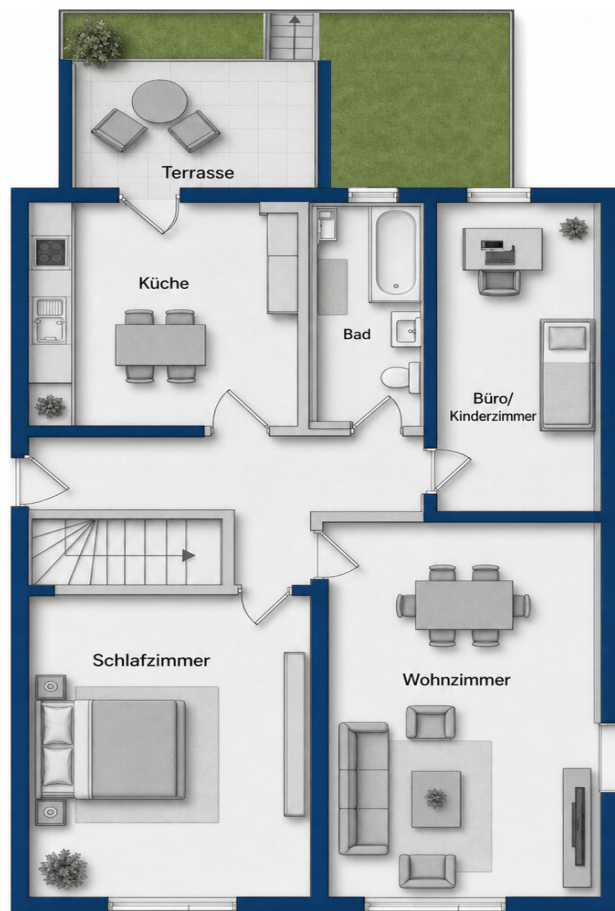
**Property ID: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden**

## The property

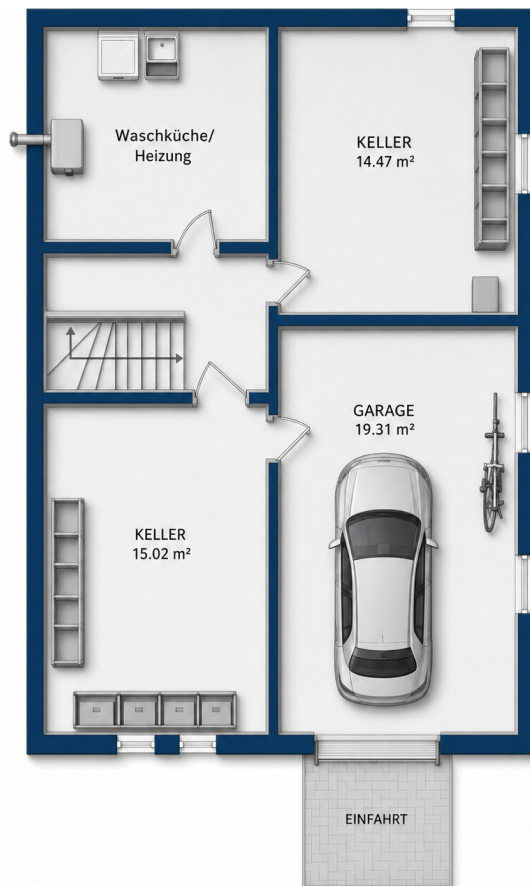


Property ID: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

## 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: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden**

## A first impression

Das hier angebotene Grundstück befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Braunschweiger Stadtteil Wenden und überzeugt mit einem sonnigen, nach Süden ausgerichteten Garten. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 516 m<sup>2</sup> genießen Sie viel Freiraum und einen liebevoll eingewachsenen Garten, den Sie von der großzügigen, überdachten Terrasse aus entspannt überblicken können.

Das solide Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1961 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit drei gut geschnittenen Zimmern. Neben einem hellen Wohnzimmer und einem Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung, beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad sowie eine Küche mit direktem Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse. Von hier aus führt eine massive Treppe in den idyllischen Garten.

Das Kellergeschoss bietet neben großzügigen Abstellmöglichkeiten einen Heizungsraum, ein weiteres Arbeitszimmer sowie einen direkten Zugang zu einer der beiden Garagen. Eine zweite Garage mit vorgelagertem Stellplatz komplettiert dieses attraktive Angebot.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass das Dachgeschoss derzeit ausschließlich als Abstellfläche genutzt und bislang nicht gedämmt wurde. Es bietet jedoch Potenzial für einen Ausbau, sodass hier zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden kann.



**Property ID: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden**

## All about the location

Der Stadtteil Wenden liegt im Norden von Braunschweig. Er gehört aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und die landschaftlich reizvolle Lage am Mittellandkanal, umgeben von Seen und Feldern, zu den gefragten Wohnlagen Braunschweigs.

Durch diverse Geschäfte, einen Kindergarten und Schulen aller Stufen ist eine hervorragende Infrastruktur für Braunschweig-Wenden gegeben.

Die Innenstadt und umliegenden Stadtteile sind durch die Straßenbahnlinie 1 und über mehrere Buslinien perfekt mit Wenden verbunden.

Wenden verfügt weiterhin über eine sehr gute Anbindung an die A2 sowie A391 und die Bundesstraße 4, welche eine hervorragende Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Fernstrecken gewährleistet.

**Property ID: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden**

## 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden**

## 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)**