

**Braunschweig / Veltenhof**

# **Freistehendes Einfamilienhaus in beliebter Lage in Braunschweig - Veltenhof**

**Property ID: 26035011**



**PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 560 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof**

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

Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof

## At a glance

Property ID	26035011	Purchase Price	329.000 EUR
Living Space	ca. 155 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1964	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	263.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.07.2031	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof

## The property



Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof

## The property



Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof

## The property



Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof

## The property



Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof

## The property



Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof

## The property



Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof

## The property



Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof

## The property



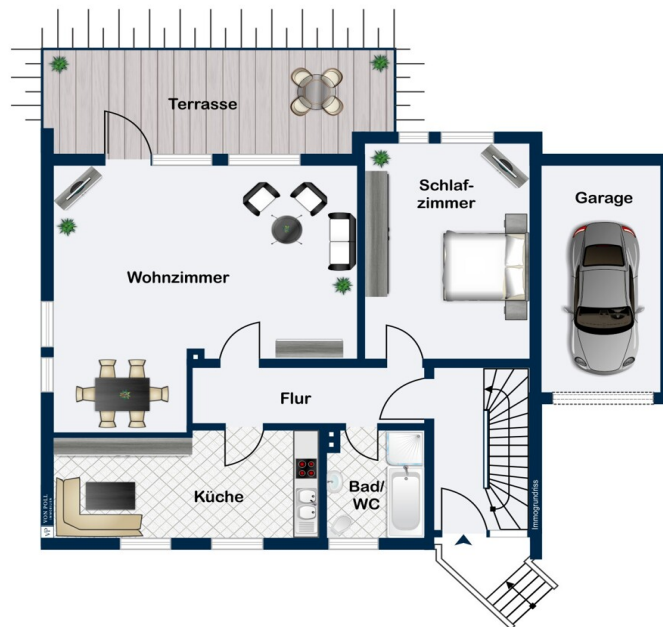
Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof

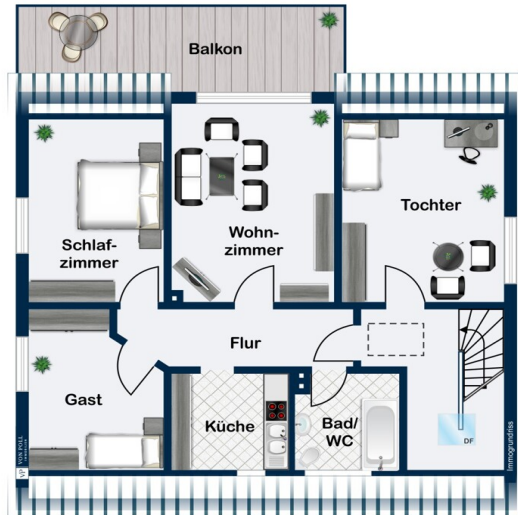
## The property

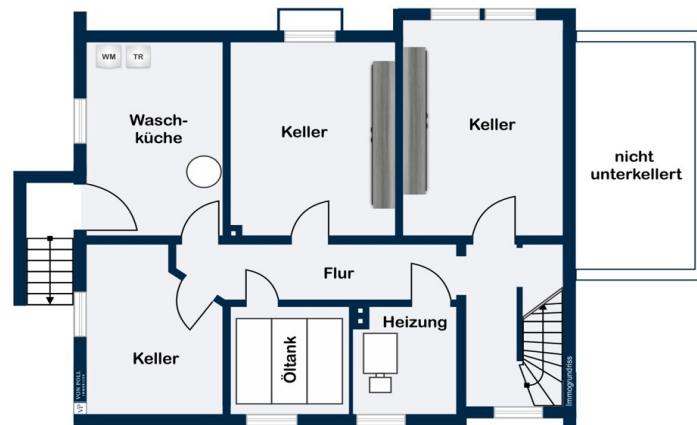


Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof

## 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: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof**

## **A first impression**

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen, ca. 560 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Das Haus wurde im Jahr 1964 erbaut.

Mit seinen sechs Zimmern und dem ausgebauten Dachboden bietet es ausreichend Platz für unterschiedlichste Nutzungswünsche. Die Raumaufteilung ermöglicht flexible Wohnmöglichkeiten, sei es für das Zusammenleben als Familie, für das Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder für die Umsetzung persönlicher Raumkonzepte.

Im Keller stehen viel Stauraum sowie Platz für die Heizung und die Waschmaschine zur Verfügung. Eine Garage und ein Stellplatz direkt am Haus runden dieses interessante Angebot ab.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich das Haus in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Käufern bietet sich damit die Möglichkeit, es nach eigenen Wünschen zu modernisieren und zu gestalten.

**Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof**

## **All about the location**

**Der Stadtteil Veltenhof liegt im Norden von Braunschweig. Er gehört aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage an der Oker, umgeben von Feldern, zu den gefragten Wohnlagen Braunschweigs.**

**Durch diverse Geschäfte, einen Kindergarten und eine Grundschule ist eine gute Infrastruktur gegeben.**

**Veltenhof ist mit der Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen über mehrere Buslinien verbunden.**

**Weiterhin verfügt Veltenhof über eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A2 und A391. Somit ist eine hervorragende Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Fernstrecken gewährleistet.**

**Property ID: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof**

## 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: 26035011 - 38112 Braunschweig / Veltenhof**

## 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)**