

Braunschweig – Musikerviertel

## Three-family house in a unique location in the popular musicians' quarter

*Property ID: 25035031*



**PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 540 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

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

**Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel**

## At a glance

Property ID	25035031	Purchase Price	590.000 EUR
Living Space	ca. 225 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 75 m <sup>2</sup>
Year of construction	1958	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	260.23 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.12.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## The property



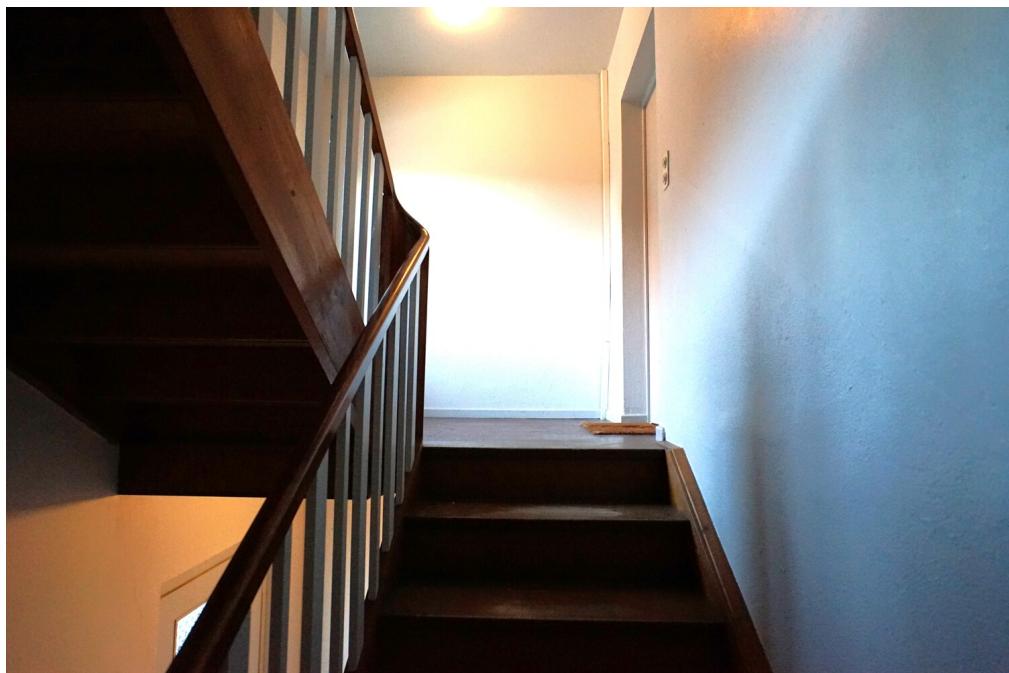
Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## The property



Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## The property



Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## The property



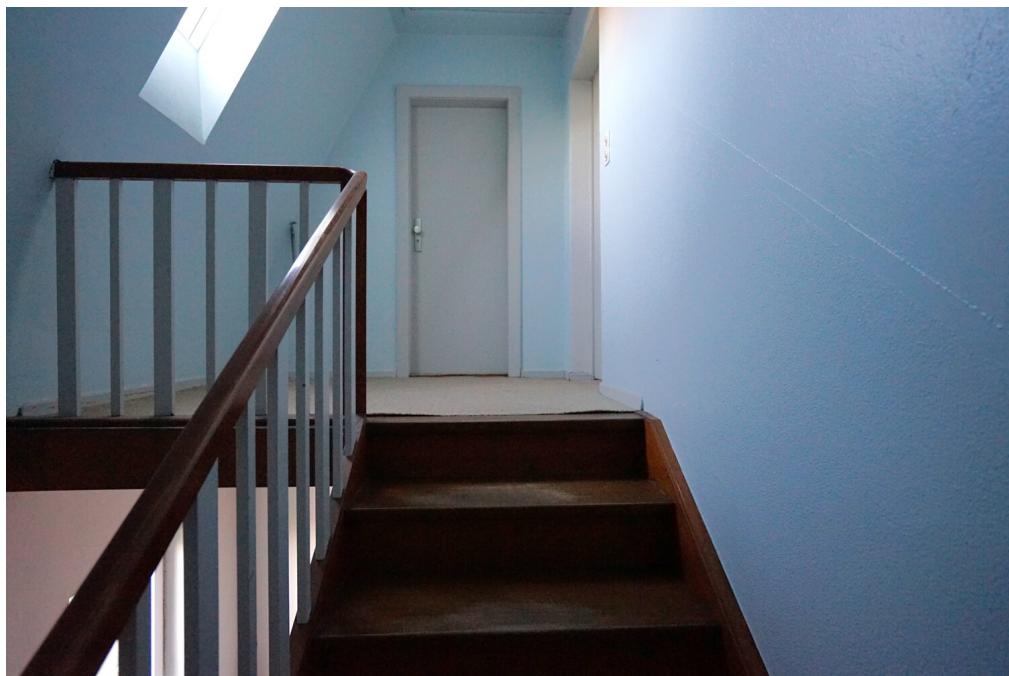
Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## The property



Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## The property



Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## The property



Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## The property



**Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel**

## A first impression

This spacious three-family house, built in 1958, presents an excellent opportunity for families and investors who value a well-designed layout and a prime location. With approximately 225 m<sup>2</sup> of living space and a plot size of around 540 m<sup>2</sup>, the property offers versatile possibilities. The multi-family house is divided into three separate apartments and boasts a contemporary floor plan. A total of nine rooms are distributed across the three floors. This makes the house suitable not only as a shared home for multiple generations but also for those who wish to combine living and working. In addition, the property offers a generous garden area, perfect for relaxing outdoors. The sunny grounds provide ample space for creating flowerbeds or a seating area with garden furniture. The basement offers plenty of storage space, and a parking space is available directly on the property. Please note that the ground floor apartment is currently rented.

**Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel**

## All about the location

Wohnen im Musikerviertel heißt „Im Herzen von Braunschweig“ - ca. 3 km von der Innenstadt entfernt wohnt es sich hier sehr ruhig und doch zentral.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit diversen Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés wird geboten. Diese sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. In der Nähe bieten wunderschöne Parks und Grünflächen einen hohen Erholungswert.

Die Braunschweiger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Eine gute Anbindung zu den umliegenden Autobahnen (A2 Hannover-Berlin, A39 Wolfsburg-Salzgitter) ist ebenfalls gegeben.

**Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 260.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Property ID: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel**

## 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)