

Braunschweig

# Charmantes Reihenhaus im Östlichen Ringgebiet

*Número de propiedad: 25035013*



PRECIO DE COMPRA: 525.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 198 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 504 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## De un vistazo

Número de propiedad	25035013	Precio de compra	525.000 EUR
Superficie habitable	ca. 198 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5.5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Baños	2		
Año de construcción	1926		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	91.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.04.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1926



Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## La propiedad





Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## La propiedad





Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## La propiedad





Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

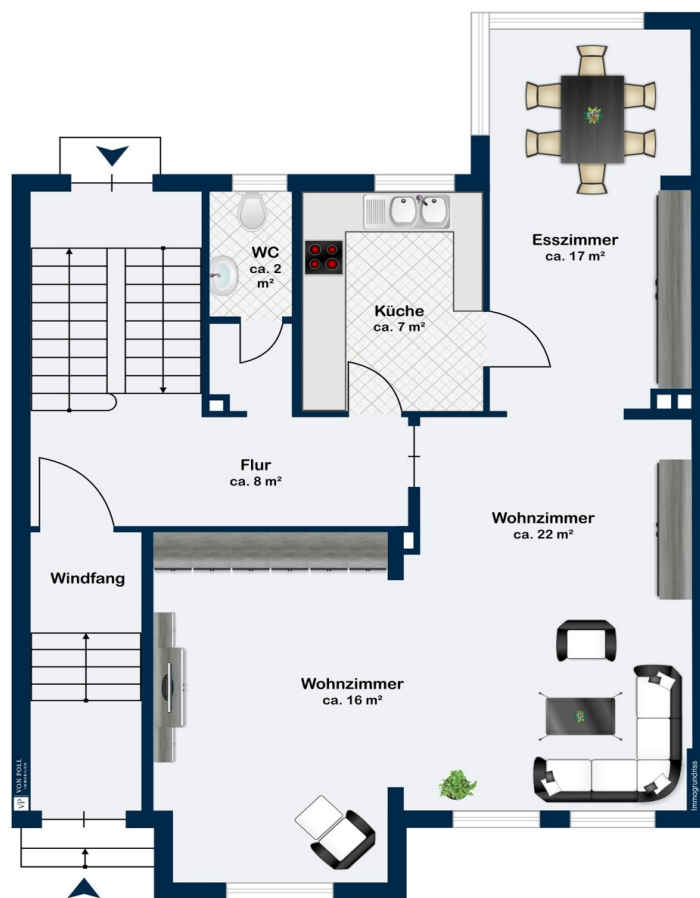
## La propiedad

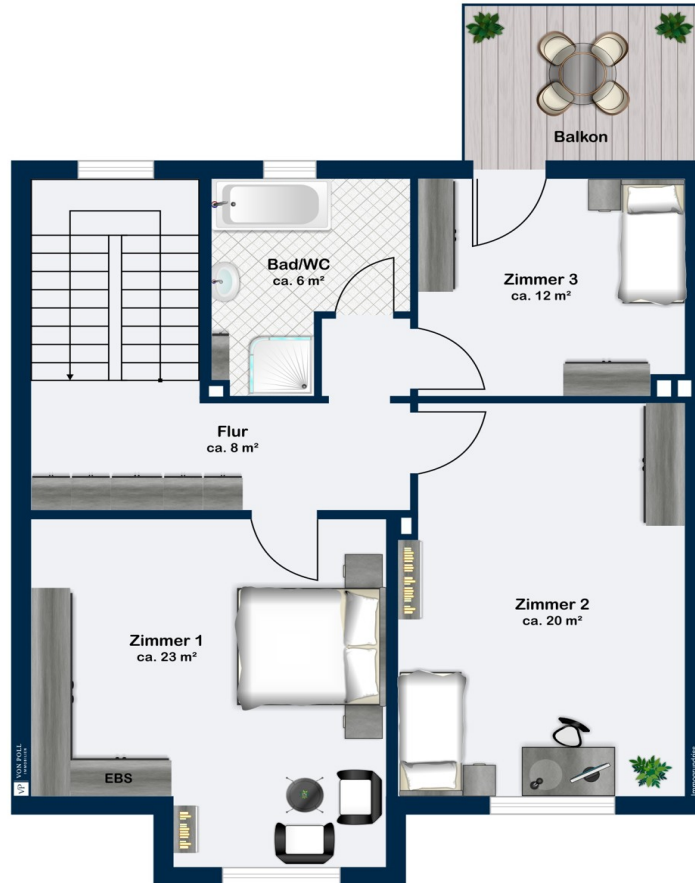


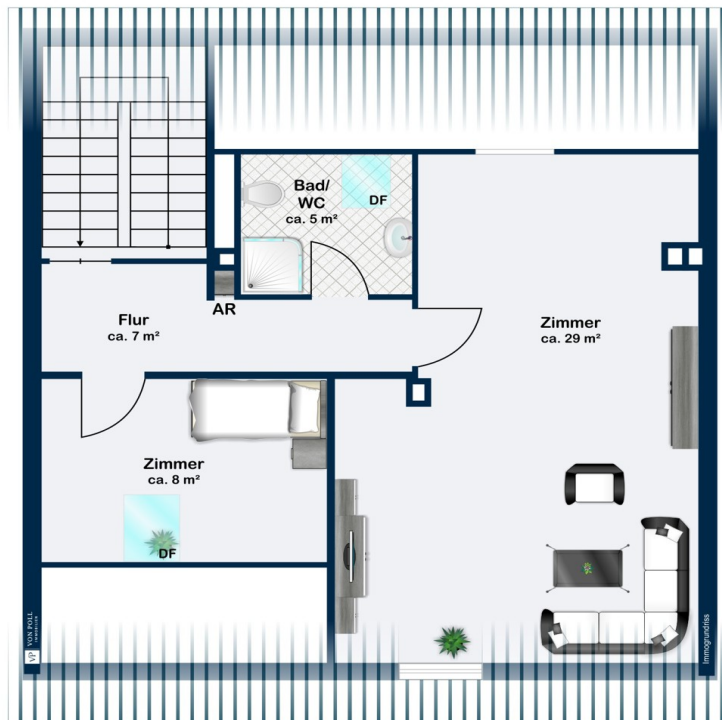


Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## Una primera impresión

Dieses großzügige Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1926, befindet sich im zentrumsnahen und beliebten Östlichen Ringgebiet. Hohe Wohnqualität bietet diese Immobilie durch die Nähe zur Innenstadt sowie den liebevoll angelegten Garten. Die Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3 Ebenen und bietet viel Platz zum Leben und Wohnen für die ganze Familie. Im Erdgeschoss gelangt man über die Diele in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Die Küche, welche mit einer Einbauküche ausgestattet ist, ein Garderobenbereich und ein Gäste-WC mit Fenster erweitern diese Ebene. Über eine schöne Holzterasse gelangt man in das Obergeschoss, wo sich drei geräumige Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere geräumige Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren laufend instand gehalten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der Vollkeller bietet Stauräume und Abstellmöglichkeiten und sorgt dafür, dass im Hausinneren maximale Wohnfläche zur Verfügung steht. Die Garage auf dem hinteren Bereich des Grundstücks ergänzt dieses umfassende Angebot dieser Immobilie.

Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## Detalles de los servicios

- Garage
- Vollkeller
- Einbauküche von 2003
- Außenrollläden
- zwei Badezimmer
- Gäste-WC
- Glasfaseranschluß
- Einbauschränke
- u.v.m.

Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## Todo sobre la ubicación

Das östliche Ringgebiet gehört zu den begehrten Wohnadressen in Braunschweig. Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohen Freizeitwert. Ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken Kindergärten und Schulen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Rund um das östliche Ringgebiet gibt es wunderschöne Parks und Grünflächen, die eine unverwechselbare Natur bieten und zum Spaziergehen und Relaxen einladen. Die Braunschweiger Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Eine gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen (A2 Hannover-Berlin, A39 Wolfsburg-Salzgitter) ist ebenfalls gegeben.



Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 91.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25035013 - 38106 Braunschweig

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Brunswick  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)