

Braunschweig

## Volkmarode - Casa de dos familias con apartamento anexo en una zona periférica

*Número de propiedad: 25035032*



PRECIO DE COMPRA: 425.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 266 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.039 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

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

Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25035032          |
| Superficie habitable | ca. 266 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 10                |
| Baños                | 4                 |
| Año de construcción  | 1962              |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Garaje        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 425.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Balcón                                        |

Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 10.01.2030          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 154.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1962                   |

Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propiedad



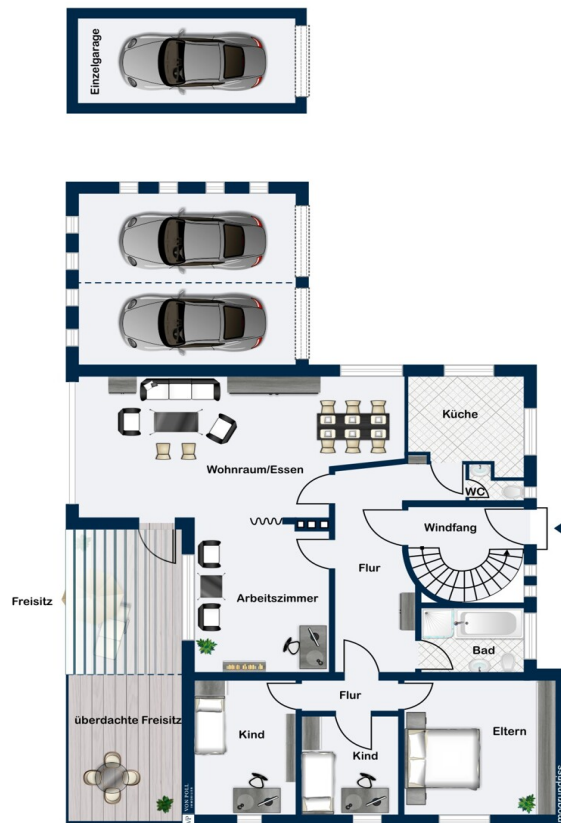
Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

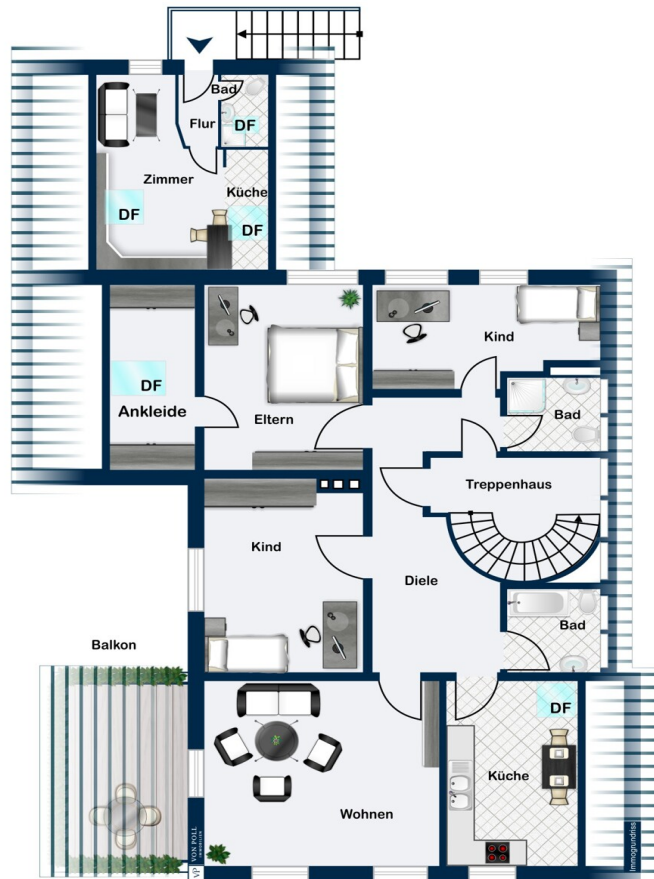
## La propiedad

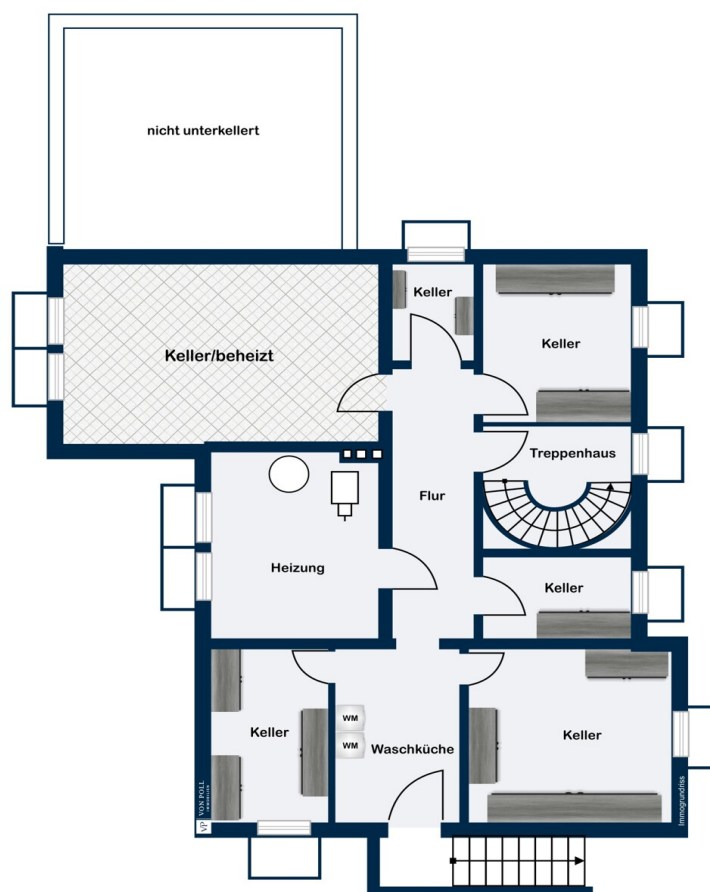


Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

## 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: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Una primera impresión

Esta casa de dos familias con apartamento independiente se construyó en 1962 y se encuentra en excelentes condiciones, tras un continuo mantenimiento a lo largo de los años. La casa cuenta con un sótano completo y ofrece una superficie habitable total de aproximadamente 266 m<sup>2</sup>, distribuidos en tres apartamentos. Tanto el apartamento de la planta baja como el apartamento independiente están actualmente alquilados. La espaciosa propiedad de aproximadamente 1.039 m<sup>2</sup> cuenta con un hermoso jardín y amplio espacio para relajarse y disfrutar del ocio. Dispone de un garaje doble y un garaje individual (actualmente alquilado) para vehículos. El apartamento independiente tiene su propia entrada por una escalera exterior, lo que ofrece opciones de uso flexibles.

Distribución del apartamento: Apartamento en planta baja (EG), aprox. 125 m<sup>2</sup> con acceso directo al jardín, alquilado; Apartamento anexo, aprox. 24 m<sup>2</sup>, alquilado, con entrada independiente; Apartamento ático (DG), aprox. 107 m<sup>2</sup> con amplio balcón y zona ajardinada, actualmente desocupado y con uso flexible. La casa está situada en un terreno arrendado. El contrato de arrendamiento vence el 2 de marzo de 2059 y la renta anual del terreno es de 1675,64 €. Esta propiedad ofrece una construcción sólida, ingresos estables por alquiler y opciones de uso flexibles, ideal tanto para familias como para inversión.

Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Todo sobre la ubicación

### Lagebeschreibung – Volkmarode, Braunschweig

Der Stadtteil Volkmarode liegt im östlichen Bereich von Braunschweig und überzeugt durch seine familienfreundliche Wohnatmosphäre. Geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün, bietet Volkmarode ein ideales Umfeld für Familien, Paare und Senioren gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil besonders lebenswert.

### Bildungseinrichtungen:

Kindergärten/Kitas: Zahlreiche Kitas und Kindergärten, wie z.B. die städtische und die kirchliche Kita Volkmarode, sind fußläufig erreichbar.

Schulen: Die Grundschule Volkmarode, eine Gesamtschule, eine Förderschule sowie weiterführende Schulen in Braunschweig sind gut angebunden und sorgen für kurze Wege für Schulkinder.

### Verkehrsanbindung:

Öffentlicher Nahverkehr: Volkmarode ist sehr gut an das Braunschweiger Straßenbahn- und Busnetz angebunden. Bus- und Straßenbahnlinien (z.B. Linie 3) verbinden den Stadtteil direkt mit der Innenstadt in wenigen Minuten. Mehrere Buslinien ergänzen das Nahverkehrsnetz und gewährleisten flexible Mobilität innerhalb des Stadtteils und in Richtung Innenstadt.

Pkw-Anbindung: Über die nahegelegenen Ausfallstraßen und die Autobahnen A2 und A39 sind Hannover, Wolfsburg, Salzgitter und das Umland schnell erreichbar. Somit verbindet Volkmarode ruhiges Wohnen mit hervorragender Erreichbarkeit.

### Freizeit & Naherholung:

Der Stadtteil bietet zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Wege zum Spaziergehen oder Radfahren. Das Umfeld lädt zu sportlicher Betätigung im Freien und familienfreundlicher Freizeitgestaltung ein.

Número de propiedad: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 154.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig  
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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