

Braunschweig

Volkmarode - Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Randlage

Número de propiedad: 25035032



PRECIO DE COMPRA: 425.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 266 m^2 • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.039 m^2



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



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

425.000 EUR
Casa bifamiliar
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Sólido
Terraza, WC para invitados, Balcón



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	Е
Año de construcción según el certificado energético	1962

















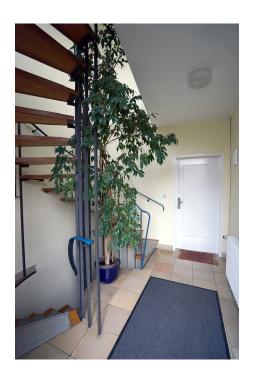








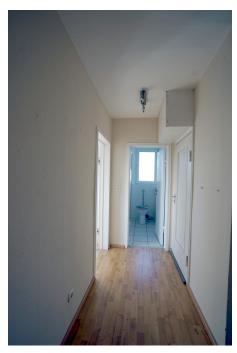
















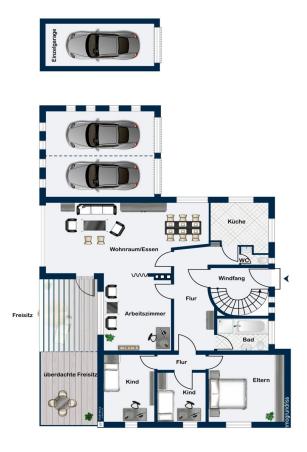




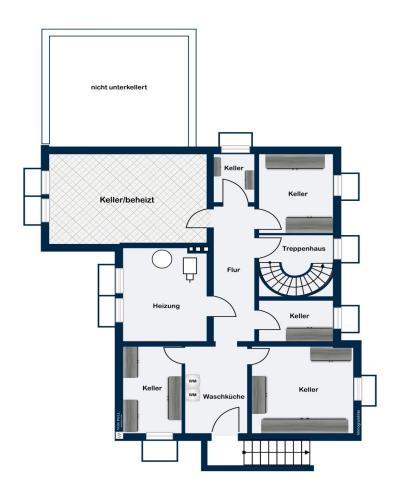




Planos de planta







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.



Una primera impresión

Dieses Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1962 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand, da es über die Jahre laufend instandgehalten wurde. Das Haus ist voll unterkellert und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 266?m², verteilt auf drei Wohneinheiten. Sowohl die Erdgeschosswohnung als auch die Einliegerwohnung sind aktuell vermietet.

Das großzügige Grundstück von ca. 1.039?m² besticht durch einen sehr gepflegten Garten und Platz für Erholung und Freizeit. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie eine Einzelgarage (aktuell vermietet) zur Verfügung. Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang über eine Außentreppe, was flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Aufteilung der Wohnungen:

Erdgeschosswohnung (EG), ca. 125?m² mit direktem Zugang zum Garten, vermietet

Einliegerwohnung, ca. 24?m², vermietet, separater Eingang

Dachgeschosswohnung (DG), ca. 107?m² mit großem Balkon und Gartenanteil, derzeit frei und flexibel nutzbar

Das Haus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, der Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum 02.03.2059, die jährliche Erbpacht beträgt 1.675,64?€.

Diese Immobilie bietet eine solide Bauweise, stabile Mieteinnahmen durch vermietete Einheiten und flexible Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch als Kapitalanlage.



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 Straßenbahnund 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 Spazierengehen oder Radfahren. Das Umfeld lädt zu sportlicher Betätigung im Freien und familienfreundlicher Freizeitgestaltung ein.



Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 154.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com