

Braunschweig – Musikerviertel

## Casa de tres familias en una ubicación única en el popular barrio de los músicos.

*Número de propiedad: 25035031*



PRECIO DE COMPRA: 590.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 540 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

- 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: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25035031   |
| Superficie habitable | ca. 225 m² |
| Habitaciones         | 9          |
| Baños                | 3          |
| Año de construcción  | 1958       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 590.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 75 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón                                  |

Número de propiedad: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Demanda de energía final                            | 260.23 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 15.10.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1958                   |

Número de propiedad: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propiedad



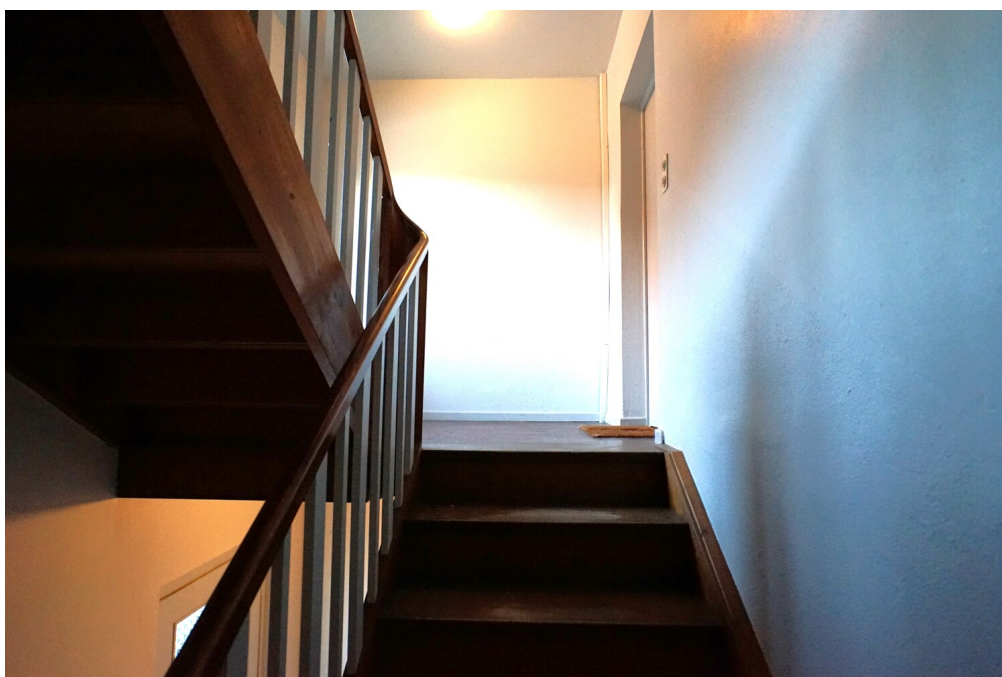
Número de propiedad: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propiedad



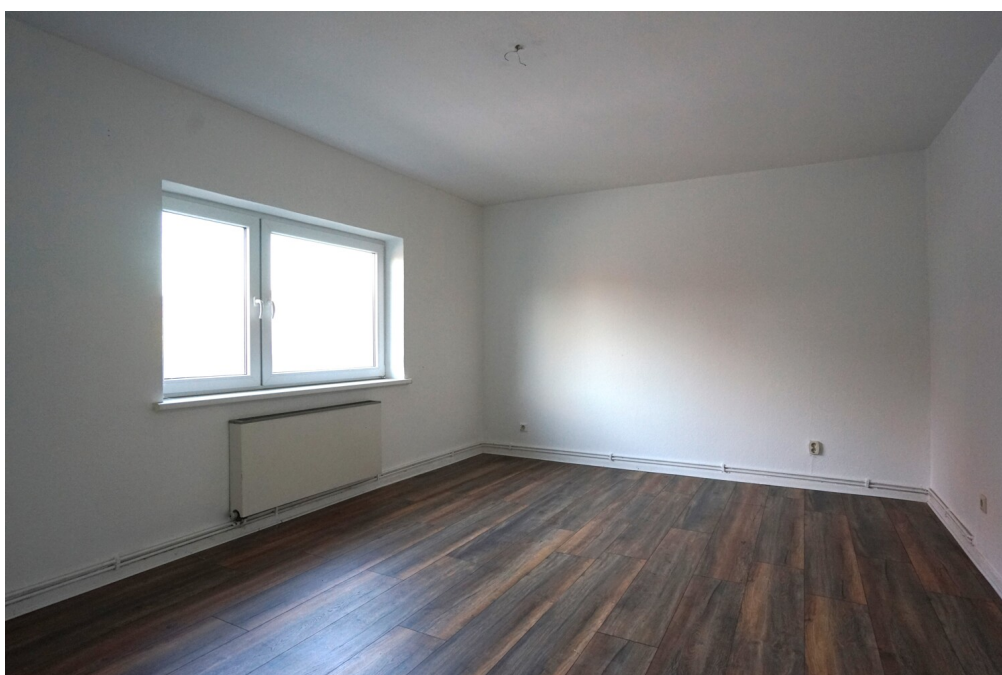
Número de propiedad: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propiedad



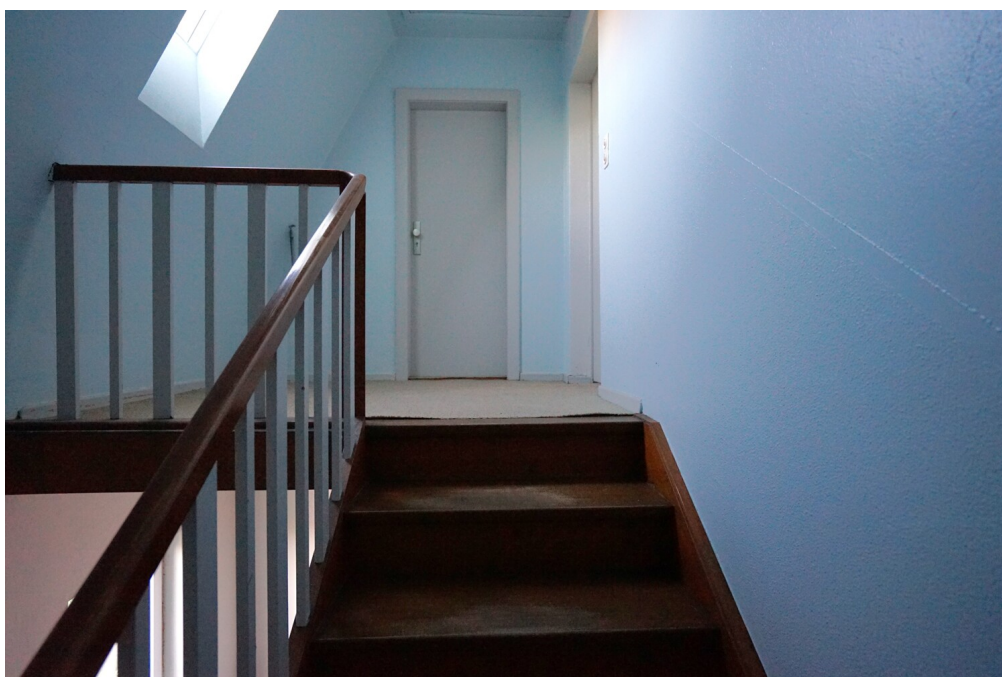
Número de propiedad: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propiedad



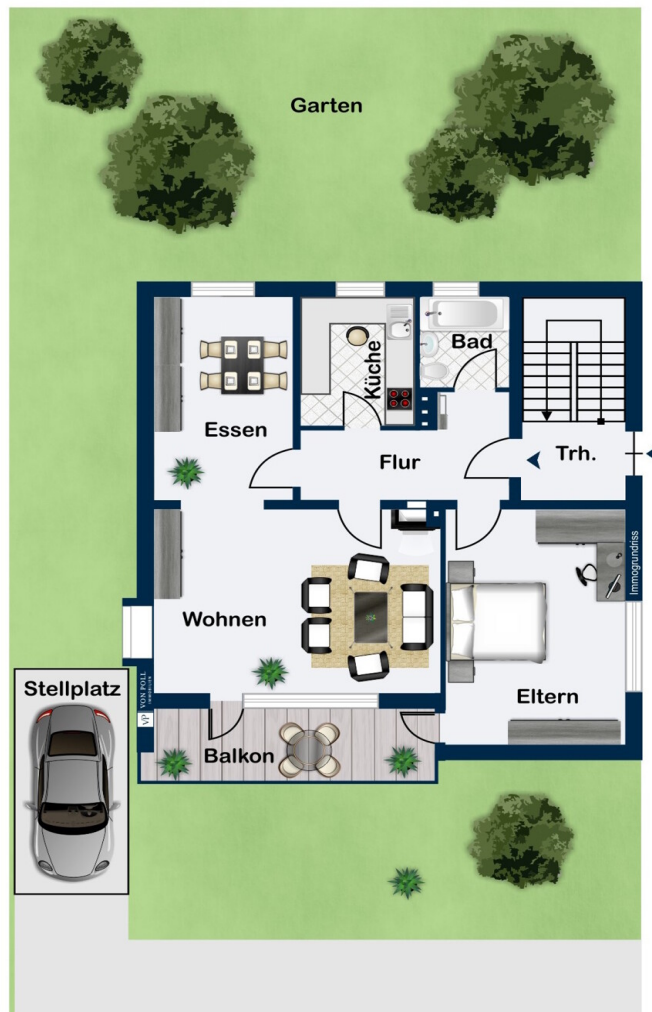
Número de propiedad: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

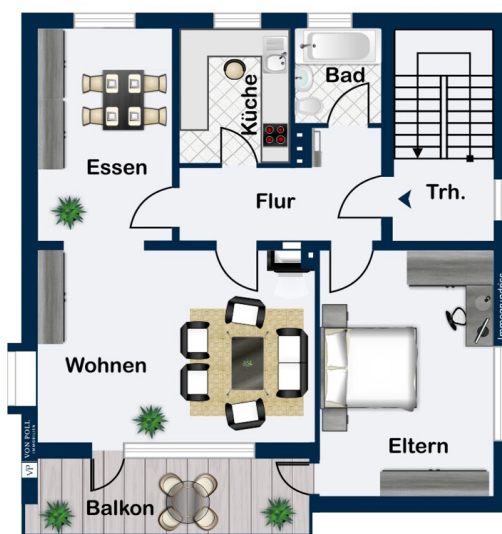
## La propiedad

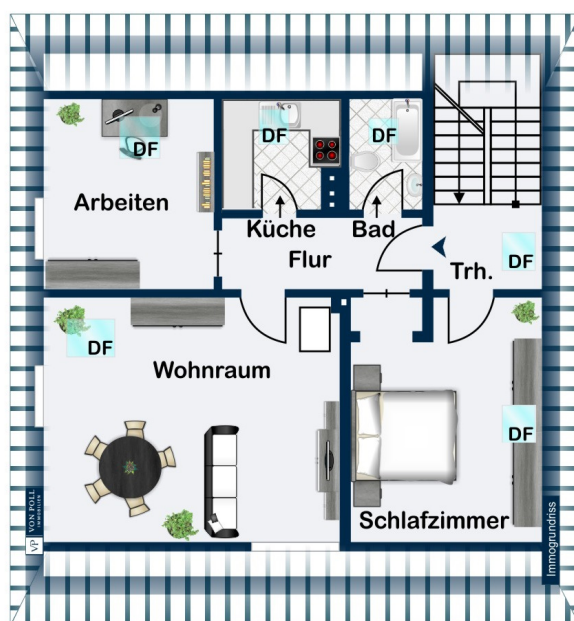


Número de propiedad: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## 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: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa trifamiliar, construida en 1958, representa una excelente oportunidad para familias e inversores que valoran una distribución bien diseñada y una ubicación privilegiada. Con aproximadamente 225 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de unos 540 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece múltiples posibilidades. La casa multifamiliar se divide en tres apartamentos independientes y presenta una distribución contemporánea. Un total de nueve habitaciones se distribuyen en las tres plantas. Esto la convierte en una vivienda ideal no solo para varias generaciones, sino también para quienes deseen combinar vida y trabajo. Además, la propiedad ofrece un amplio jardín, perfecto para relajarse al aire libre. El soleado terreno ofrece amplio espacio para crear parterres o una zona de estar con muebles de jardín. El sótano ofrece amplio espacio de almacenamiento y hay una plaza de aparcamiento disponible directamente en la propiedad. Tenga en cuenta que el apartamento de la planta baja está actualmente alquilado.

Número de propiedad: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## 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)