

Braunschweig / Östliches Ringgebiet

Immeuble d'appartements de 4 unités dans un emplacement de choix, comprenant un appartement vacant au rez-de-chaussée et un jardin.

**CODE DU BIEN: 25035008**



**PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 470 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 512 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25035008	Prix d'achat	790.000 EUR
Surface habitable	ca. 470 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Pièces	15	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	4	Technique de construction	massif
Année de construction	1895	Surface de plancher	ca. 130 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

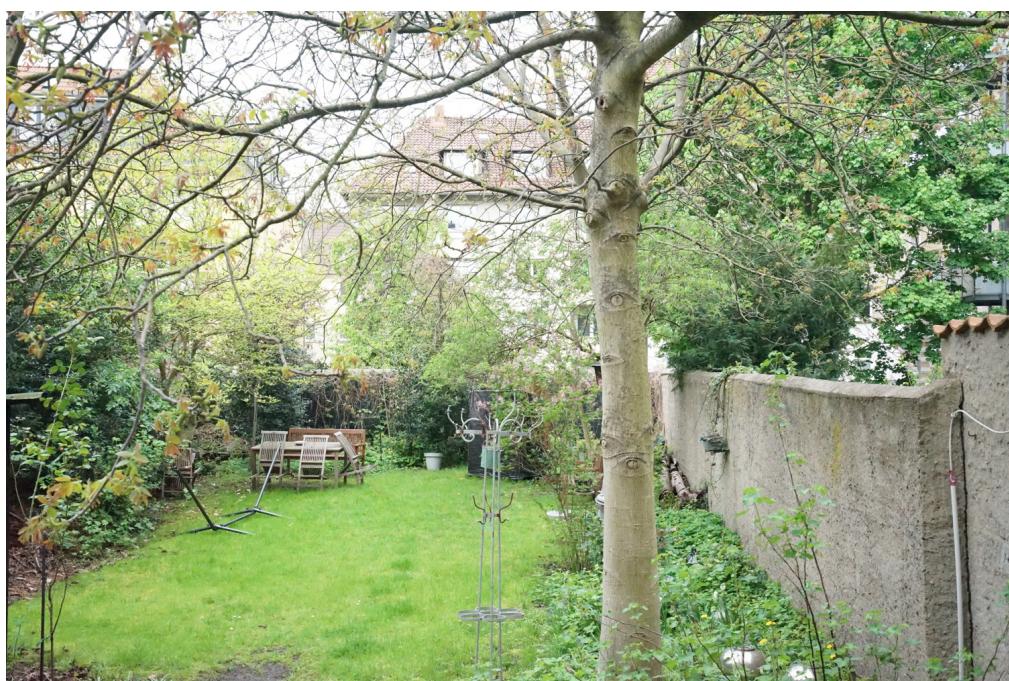
**CODE DU BIEN: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

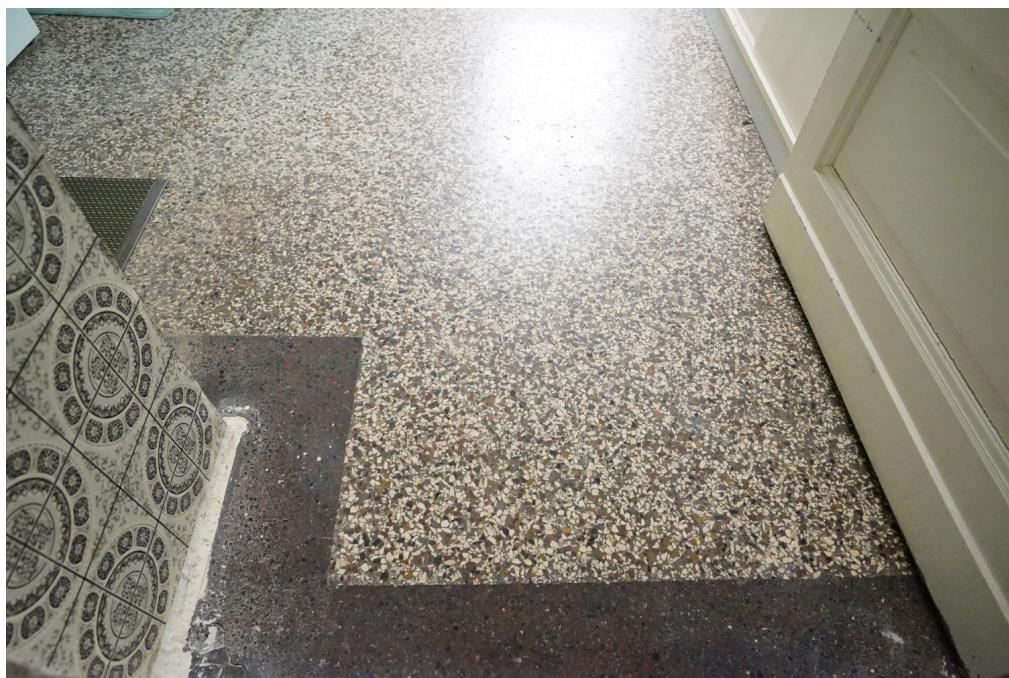
**CODE DU BIEN: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## La propriété

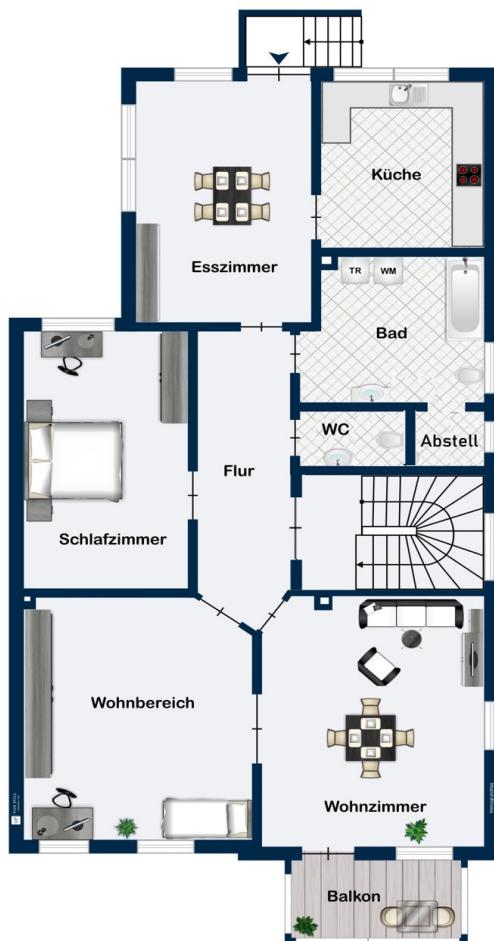
Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsäch. Miettertrag	Marktübl. Miettertrag	Ertrag/Jahr
Wohnung EG	Wohn- einheit	Monat	130 m <sup>2</sup>	0,00 €	1.025,70 € (= 7,89 €/m <sup>2</sup> )	12.308,40 €
Wohnung 1. OG	Wohn- einheit	Monat	130 m <sup>2</sup>	450,00 €	1.025,70 € (= 7,89 €/m <sup>2</sup> )	12.308,40 €
Wohnung 2. OG	Wohn- einheit	Monat	130 m <sup>2</sup>	500,00 €	1.153,10 € (= 8,87 €/m <sup>2</sup> )	13.837,20 €
Wohnung DG	Wohn- einheit	Monat	80 m <sup>2</sup>	300,00 €	581,60 € (= 7,27 €/m <sup>2</sup> )	6.979,20 €

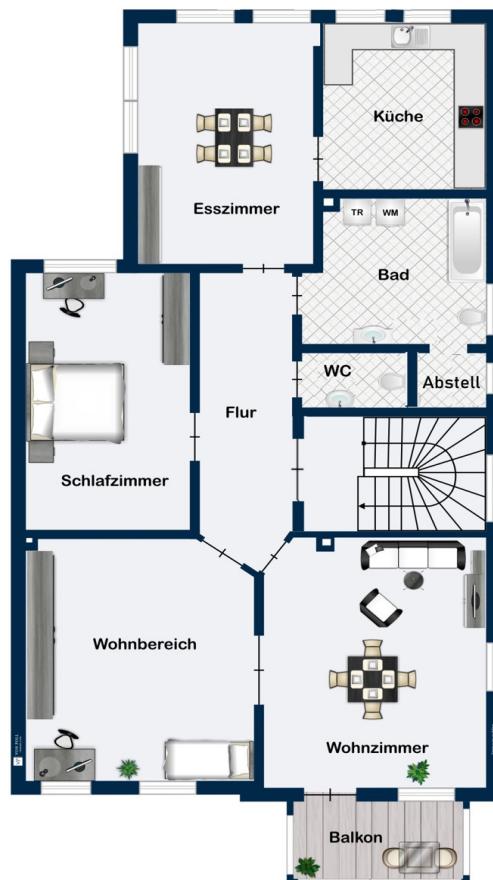
Jahresrohertrag

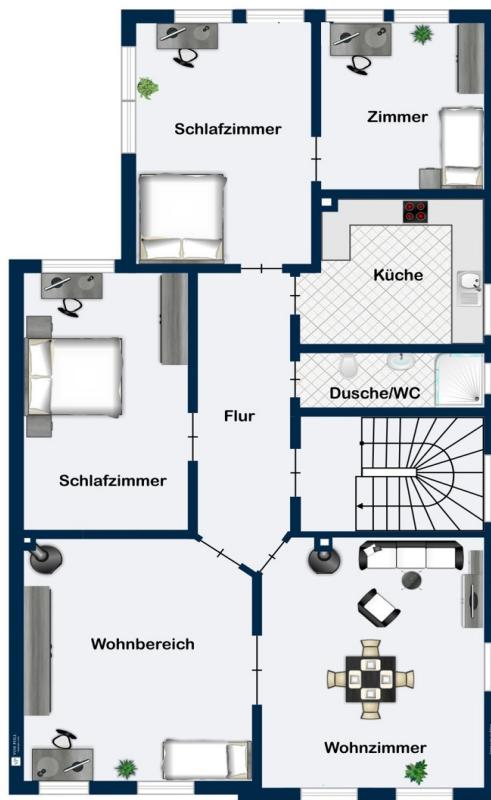
45.433,20 €

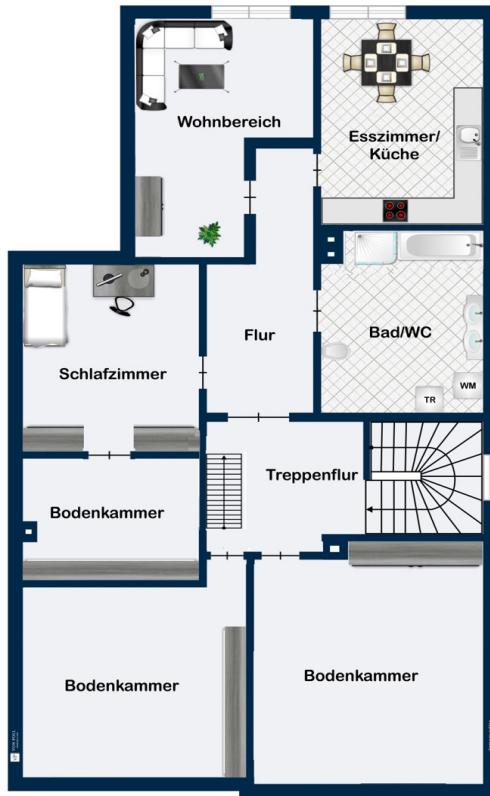
CODE DU BIEN: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## Une première impression

Cet impressionnant immeuble de rapport, construit en 1895, offre une opportunité rare d'acquérir un bien historique avec une façade classée. Idéalement situé dans la partie est de la ville, il se compose de trois étages offrant une surface habitable totale d'environ 470 m<sup>2</sup>. Les trois premiers étages abritent chacun un appartement d'environ 130 m<sup>2</sup>. Un appartement mansardé d'environ 80 m<sup>2</sup> complète l'espace de vie. Plusieurs éléments d'origine ont été préservés, tels que les plafonds en stuc, les poêles anciens et les portes d'origine, conférant à la maison un charme particulier. Le jardin arboré à l'arrière constitue un atout majeur, offrant un espace convivial pour les réceptions ou les moments de détente en plein air. Actuellement, trois appartements sont loués ; celui du rez-de-chaussée est vacant. Il peut être rénové et occupé par le propriétaire ou mis en location. Des informations complémentaires, notamment sur les revenus locatifs, sont disponibles sur demande.

**CODE DU BIEN: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## Détails des commodités

- 4 Wohnungen
- Stuckdecken
- Original Kaminöfen (nicht funktionsfähig)
- hohe Räume
- teilweise Balkone
- Garten
- u.v.m.

**CODE DU BIEN: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## Tout sur l'emplacement

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 Spazierengehen 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.

**CODE DU BIEN: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kathrin Strootmann

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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