

Braunschweig

# Volkmarode - Maison bifamiliale avec studio indépendant dans un quartier périphérique

CODE DU BIEN: 25035032



PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 266 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.039 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig

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

**CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25035032
Surface habitable	ca. 266 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Salles de bains	4
Année de construction	1962
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	425.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

**CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	154.40 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1962



CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propriété





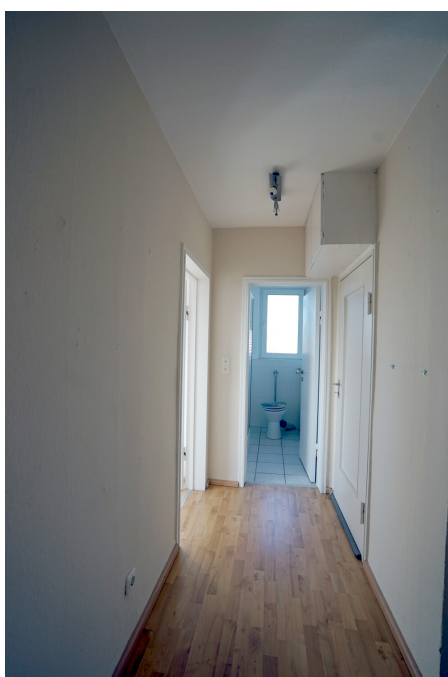
CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La propriété





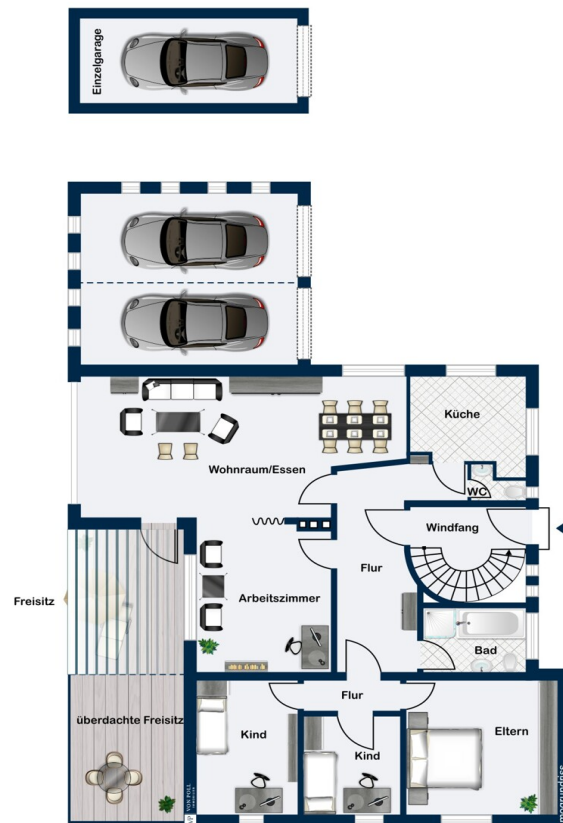
CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig

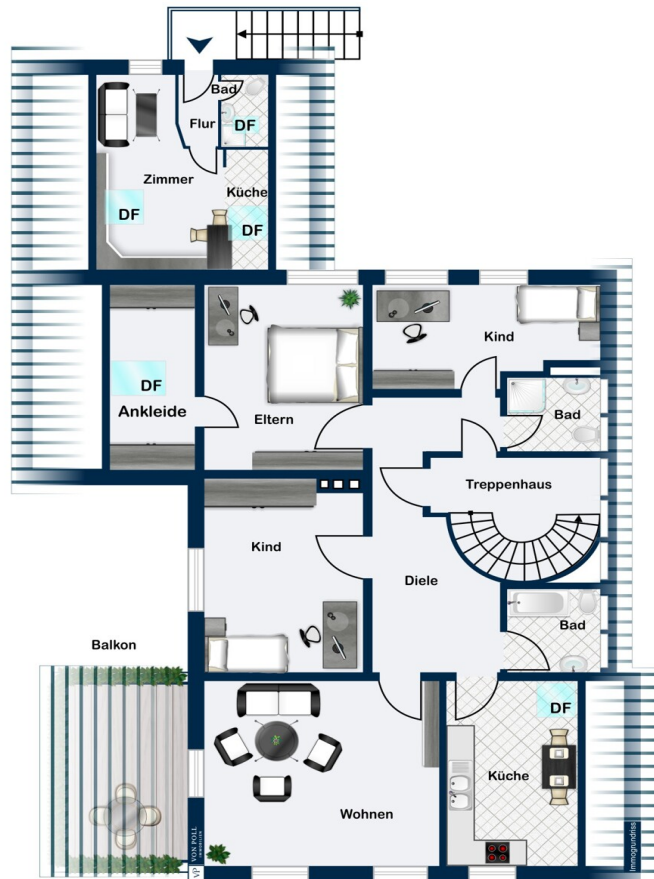
## La propriété



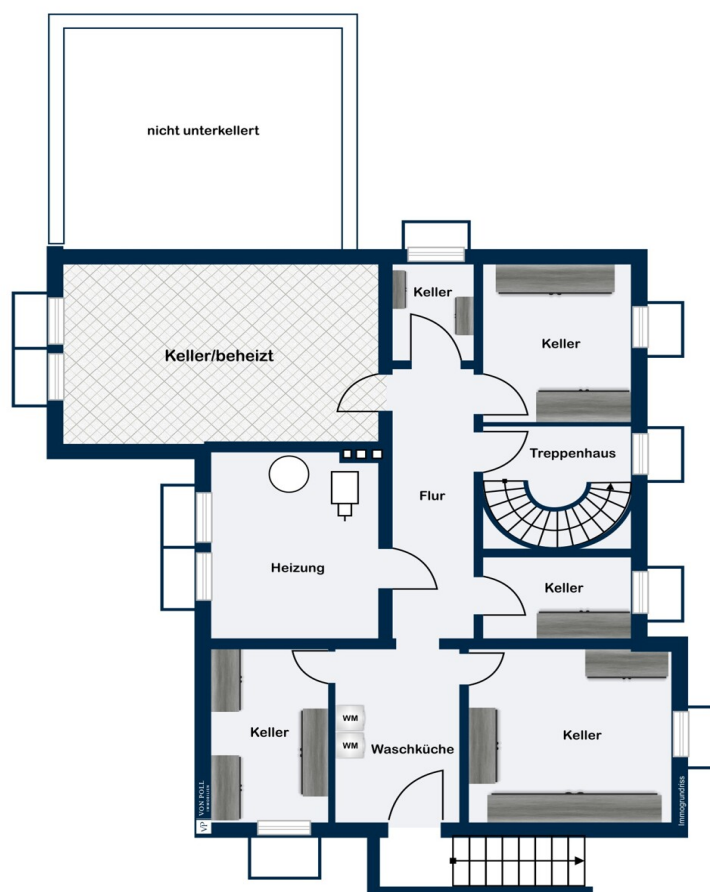
CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig

## 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: 25035032 - 38104 Braunschweig**

## Une première impression

Cette maison bi-familiale avec appartement indépendant a été construite en 1962 et est en excellent état, ayant bénéficié d'un entretien régulier au fil des ans. Elle dispose d'un sous-sol complet et offre une surface habitable totale d'environ 266 m<sup>2</sup>, répartie sur trois appartements. L'appartement du rez-de-chaussée et l'appartement indépendant sont actuellement loués. La spacieuse propriété d'environ 1 039 m<sup>2</sup> bénéficie d'un jardin paysager et d'un vaste espace de détente. Un garage double et un garage simple (actuellement loué) sont disponibles. L'appartement indépendant possède sa propre entrée par un escalier extérieur, offrant ainsi une grande flexibilité d'aménagement. Agencement des appartements : Appartement du rez-de-chaussée (ER), d'environ 125 m<sup>2</sup> avec accès direct au jardin, loué ; Studio indépendant, d'environ 24 m<sup>2</sup>, loué, avec entrée indépendante ; Appartement mansardé (AM), d'environ 107 m<sup>2</sup> avec grand balcon et jardin, actuellement vacant et aménageable. La maison est située sur un terrain en bail emphytéotique. Le bail court jusqu'au 2 mars 2059 et le loyer annuel du terrain s'élève à 1 675,64 €. Ce bien immobilier offre une construction solide, des revenus locatifs stables provenant des unités louées et des options d'utilisation flexibles – convenant aussi bien aux familles qu'aux investisseurs.

**CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig**

## Tout sur l'emplacement

### 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.



**CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25035032 - 38104 Braunschweig

## 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)