

### Braunschweig

# Volkmarode - Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Randlage

**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>



O	En un coup d'œil
0	La propriété
0	Informations énergétiques
0	Plans d'étage
0	Une première impression
0	Tout sur l'emplacement

Plus d'informations

Contact



### 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



### Informations énergétiques

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

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

























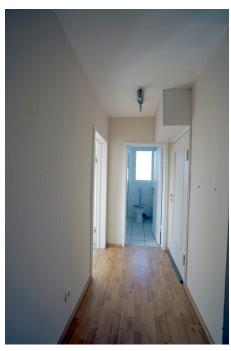
















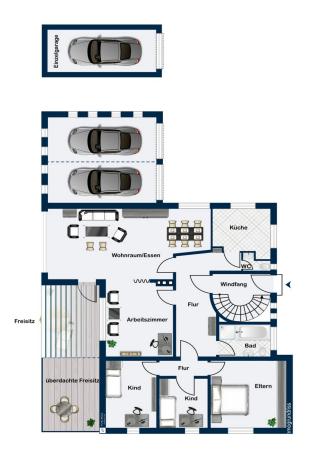




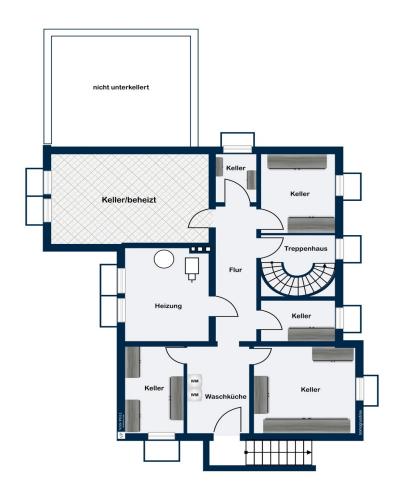




### Plans d'étage







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.



### Une première impression

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.



### 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 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.



### Plus d'informations

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.



### 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

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

www.von-poll.com