

Braunschweig / Wenden

Gepflegtes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten in Braunschweig-Wenden

CODE DU BIEN: 26035018



PRIX D'ACHAT: 290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 516 m²

CODE DU BIEN: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

- **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: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26035018
Surface habitable	ca. 76 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Salles de bains	1
Année de construction	1961
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	290.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.07.2036	Consommation d'énergie	459.27 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

La propriété



CODE DU BIEN: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

La propriété



CODE DU BIEN: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

La propriété



CODE DU BIEN: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

La propriété



CODE DU BIEN: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

La propriété



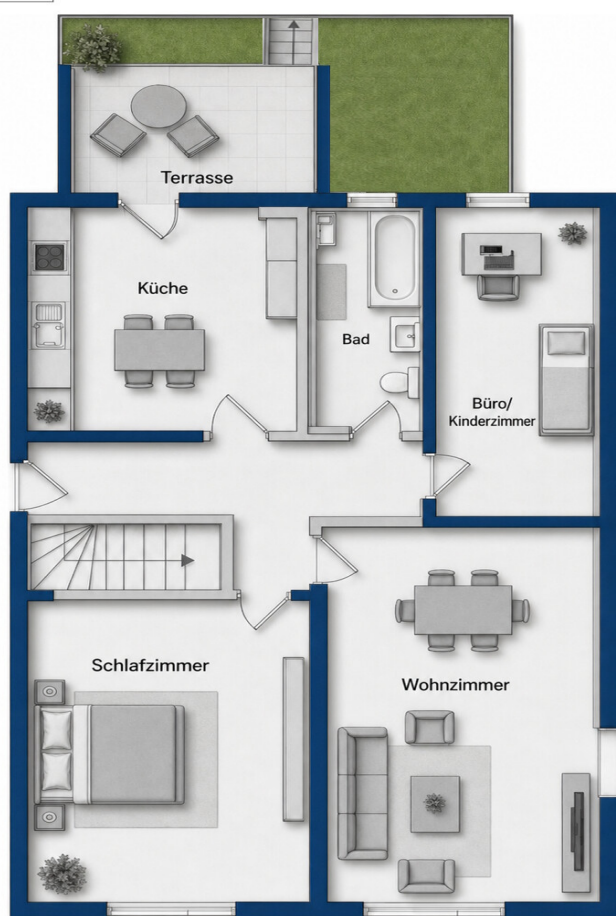
CODE DU BIEN: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

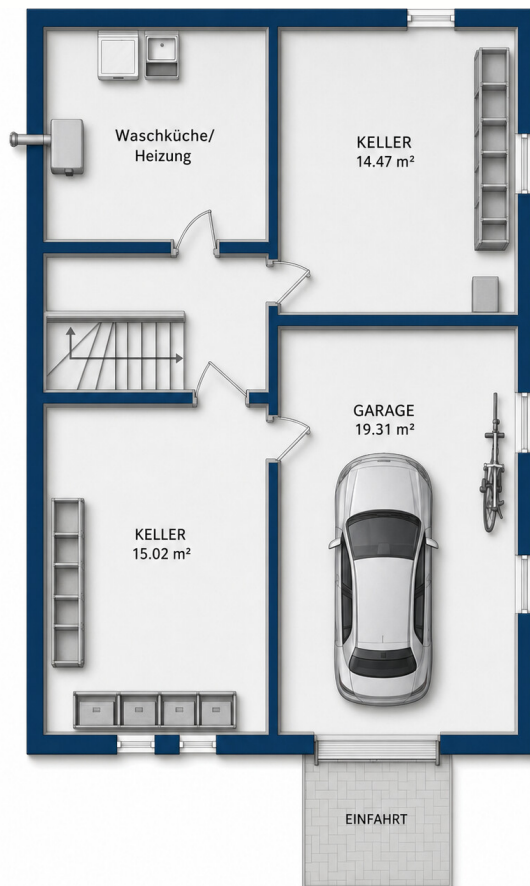
La propriété



CODE DU BIEN: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

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: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

Une première impression

Das hier angebotene Grundstück befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Braunschweiger Stadtteil Wenden und überzeugt mit einem sonnigen, nach Süden ausgerichteten Garten. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 516 m² genießen Sie viel Freiraum und einen liebevoll eingewachsenen Garten, den Sie von der großzügigen, überdachten Terrasse aus entspannt überblicken können.

Das solide Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1961 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 76 m² und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit drei gut geschnittenen Zimmern. Neben einem hellen Wohnzimmer und einem Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung, beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad sowie eine Küche mit direktem Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse. Von hier aus führt eine massive Treppe in den idyllischen Garten.

Das Kellergeschoss bietet neben großzügigen Abstellmöglichkeiten einen Heizungsraum, ein weiteres Arbeitszimmer sowie einen direkten Zugang zu einer der beiden Garagen. Eine zweite Garage mit vorgelagertem Stellplatz komplettiert dieses attraktive Angebot.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass das Dachgeschoss derzeit ausschließlich als Abstellfläche genutzt und bislang nicht gedämmt wurde. Es bietet jedoch Potenzial für einen Ausbau, sodass hier zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden kann.

CODE DU BIEN: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Wenden liegt im Norden von Braunschweig. Er gehört aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und die landschaftlich reizvolle Lage am Mittellandkanal, umgeben von Seen und Feldern, zu den gefragten Wohnlagen Braunschweigs.

Durch diverse Geschäfte, einen Kindergarten und Schulen aller Stufen ist eine hervorragende Infrastruktur für Braunschweig-Wenden gegeben.

Die Innenstadt und umliegenden Stadtteile sind durch die Straßenbahnlinie 1 und über mehrere Buslinien perfekt mit Wenden verbunden.

Wenden verfügt weiterhin über eine sehr gute Anbindung an die A2 sowie A391 und die Bundesstraße 4, welche eine hervorragende Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Fernstrecken gewährleistet.

CODE DU BIEN: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

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: 26035018 - 38110 Braunschweig / Wenden

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