

**Braunschweig / Südstadt**

# Doppelhaushälfte auf einmaligem Eigentumsgrundstück in Waldrandlage

**CODE DU BIEN: 26035009**



**PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 989 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt**

- [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: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26035009	Prix d'achat	330.000 EUR
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1939	Aménagement	Terrasse
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	340.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.10.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1939

CODE DU BIEN: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt**

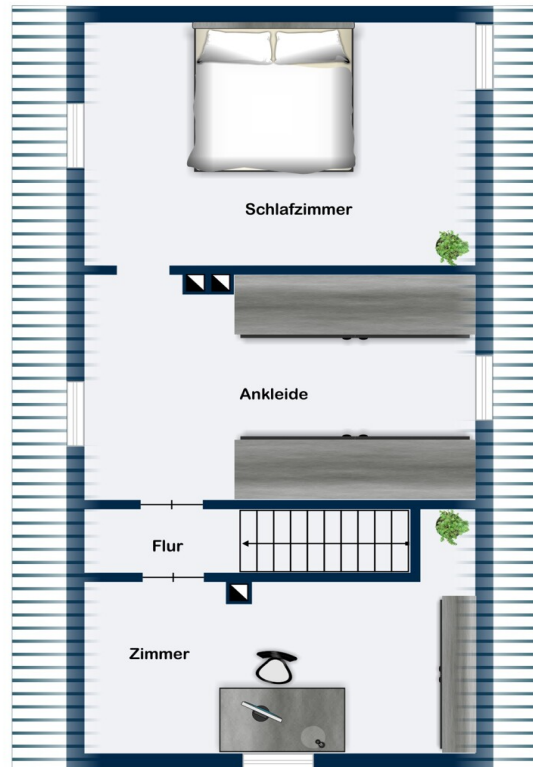
## La propriété



CODE DU BIEN: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt

## 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: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt**

## Une première impression

Die hier angebotene Doppelhaushälfte befindet sich auf einem wunderschönen ca. 989 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück in direkter Waldrandlage am Ende eines Stichweges.

Die Immobilie wurde ca. 1939 erbaut und in den 70er und 80er Jahren zuletzt renoviert. Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie Platz für die kleine Familie.

Ein Garagengebäude mit angrenzender Werkstatt und einem Spitzboden, der weiteren Stauraum bietet, rundet dieses besondere Angebot ab.

Wir möchten noch erwähnen, dass die Immobilie in vielen Bereichen nicht mehr dem heutigen Standard entspricht und daher Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

**CODE DU BIEN: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die beschauliche Südstadt liegt sehr zentrumsnah südöstlich der Braunschweiger Innenstadt.

Durch die Lage am Grüngürtel "Mascheroder Holz" mit dem Fahrrad nur wenige Minuten vom Heidbergsee entfernt, hat die Südstadt einen hohen Naherholungswert.

Der Welfenplatz bildet den Kern des Stadtteils. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein Wochenmarkt sind hier vorhanden. Der Kindergarten und die Grundschule sind, ohne eine Hauptstraße zu überqueren, zu Fuß in ca. 5 Minuten zu erreichen.

Mit dem Stadtbus oder auch dem Fahrrad erreichen Sie die Innenstadt und den Hauptbahnhof in ca. 10-15 Minuten.

Die Südstadt ist über die A39 hervorragend an den Fernverkehr Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel angebunden.

**CODE DU BIEN: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt**

## 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 vorbehalten 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: 26035009 - 38126 Braunschweig / Südstadt**

## 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)