

Braunschweig / Gliesmarode

# Charmante Eigentumswohnung mit großer Terrasse und PKW-Stellplatz

CODE DU BIEN: 26035005



PRIX D'ACHAT: 370.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

- 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: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26035005</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>370.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 119 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2012</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1963</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>98.27 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>05.06.2029</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1963</b>

CODE DU BIEN: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La propriété



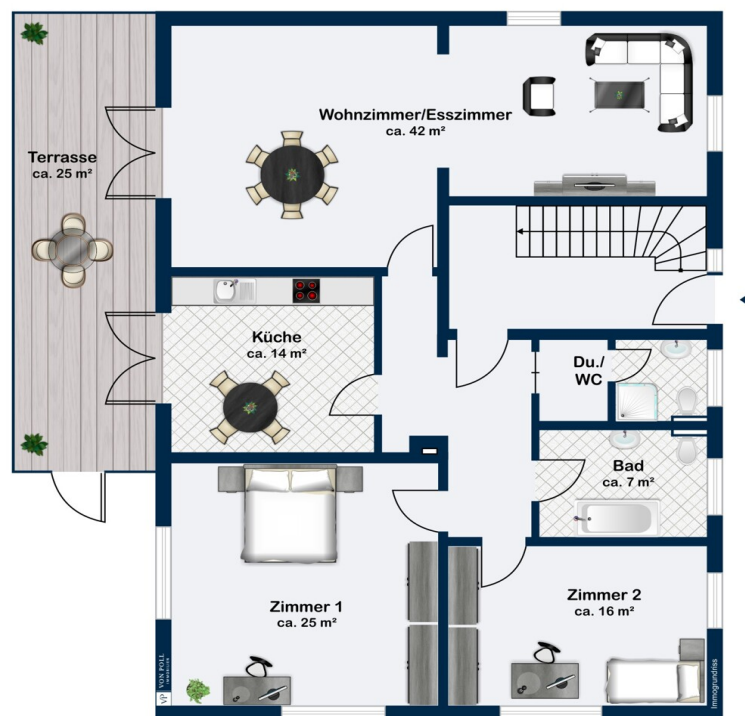
CODE DU BIEN: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## 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: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## Une première impression

Die hier angebotene helle und barrierefreie 3-Zimmer-Eigentumswohnung bietet Ihnen im Erdgeschoss in einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot und einen wunderschönen Rückzugsort im Alltag.

Die Immobilie verfügt über einen großzügigen Wohn-Essbereich, der auch in zwei Räume aufgeteilt werden könnte, eine Küche, zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und eine ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse, über die die Wohnung ebenfalls barrierefrei zu erreichen ist. Dank der gut durchdachten Raumaufteilung und der großzügigen Fläche finden Sie hier ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Das Gebäude und die Wohnung präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurden 2012 saniert und dann laufend modernisiert.

Ein PKW-Stellplatz direkt am Haus und ein Stellplatz für Besucher runden dieses interessante Angebot ab.

Wir möchten noch darauf hinweisen, dass die Wohnung ab dem 01.06.2026 bezugsfrei ist und das ausreichend Rücklagen für eventuell in Zukunft anstehende Reparaturen vorhanden sind.

**CODE DU BIEN: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## **Détails des commodités**

- Terrasse
- barrierefreier Zugang auch über die Terrasse
- bezugsfrei ab 01.06.2026
- PKW-Stellplatz
- Parkett
- Fliesen
- zwei Bäder
- elektrische Markise
- abschließbare Fenstergriffe
- Besucherstellplatz
- u.v.m.

**CODE DU BIEN: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## **Tout sur l'emplacement**

**Gliesmarode ist ein Stadtteil im Osten von Braunschweig und gehört aufgrund seiner stadtnahen Lage zu den gefragten Wohnlagen.**

**Durch das nahegelegene Naturschutzgebiet "Riddagshäuser Teiche" bietet Gliesmarode einen hohen Freizeit- und Erholungswert.**

**Eine gute Infrastruktur ist durch diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, verschiedene Ärzte, Apotheken, etc. gegeben.**

**Die Braunschweiger Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder auch mit der Straßenbahn in ca.10 bis 15 Minuten zu erreichen.**

**Gliesmarode verfügt weiterhin über eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel.**

**CODE DU BIEN: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## **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: 26035005 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

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