

**Braunschweig - Musikerviertel**

# Maison de trois familles dans un emplacement unique dans le quartier des musiciens populaires

**CODE DU BIEN: 25035031**



**PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 540 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

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

**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## En un coup d'œil

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25035031</b>   |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 225 m²</b> |
| <b>Pièces</b>                 | <b>9</b>          |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>3</b>          |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1958</b>       |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>590.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison multifamiliale</b>                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 75 m²</b>                                                                 |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>                           |

**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 20.12.2035          |
| Source d'alimentation                            | Gaz                 |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 260.23 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | H                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1958                   |

**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## La propriété



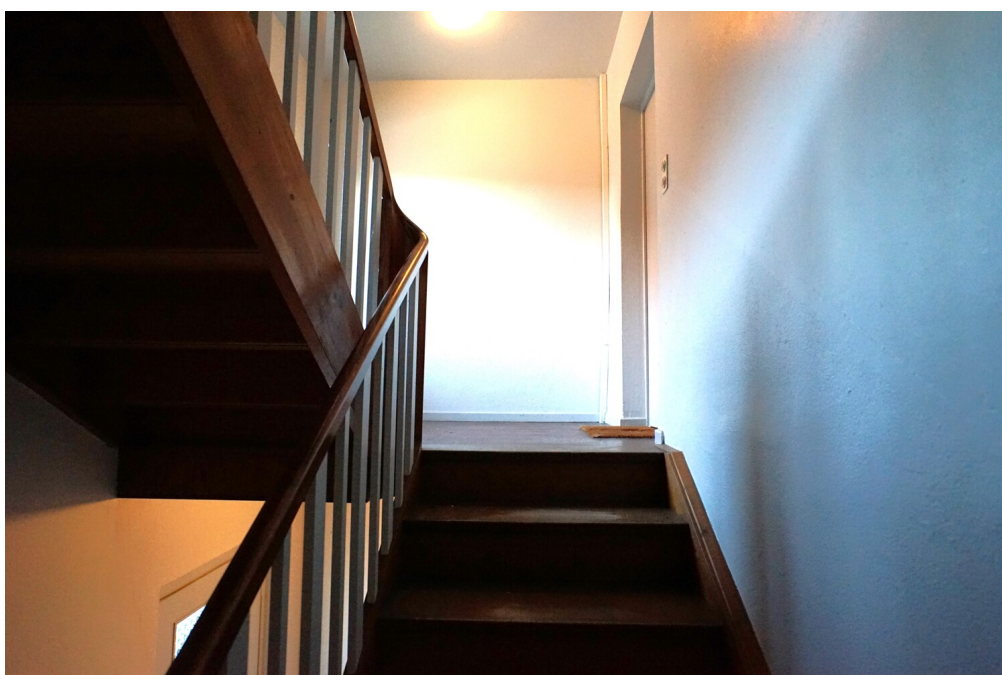
**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## La propriété



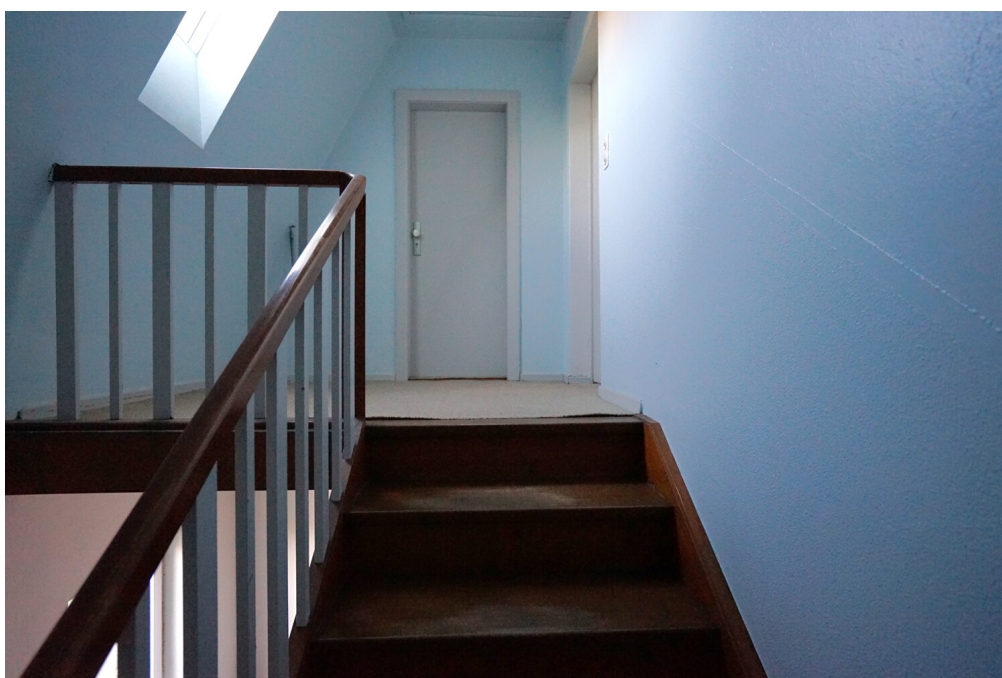
**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## Une première impression

Cette spacieuse maison de trois logements, construite en 1958, représente une excellente opportunité pour les familles et les investisseurs appréciant un agencement bien pensé et un emplacement de choix. Avec environ 225 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 540 m<sup>2</sup>, la propriété offre de nombreuses possibilités. La maison est divisée en trois appartements indépendants et bénéficie d'un plan contemporain. Au total, neuf pièces sont réparties sur les trois niveaux. Elle convient donc parfaitement à une famille multigénérationnelle ou à ceux qui souhaitent combiner vie personnelle et professionnelle. De plus, la propriété dispose d'un grand jardin, idéal pour se détendre en plein air. Le terrain ensoleillé offre suffisamment d'espace pour créer des parterres de fleurs ou un coin salon avec mobilier de jardin. Le sous-sol offre un grand espace de rangement et une place de parking est disponible directement sur la propriété. Veuillez noter que l'appartement du rez-de-chaussée est actuellement loué.

**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## Tout sur l'emplacement

Wohnen im Musikerviertel heißt „Im Herzen von Braunschweig“ - ca. 3 km von der Innenstadt entfernt wohnt es sich hier sehr ruhig und doch zentral.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit diversen Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés wird geboten. Diese sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. In der Nähe bieten wunderschöne Parks und Grünflächen einen hohen Erholungswert.

Die Braunschweiger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Eine gute Anbindung zu den umliegenden Autobahnen (A2 Hannover-Berlin, A39 Wolfsburg-Salzgitter) ist ebenfalls gegeben.

**CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 260.23 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## 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)**