

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
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## En un coup d'œil

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

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

CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

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



CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propriété





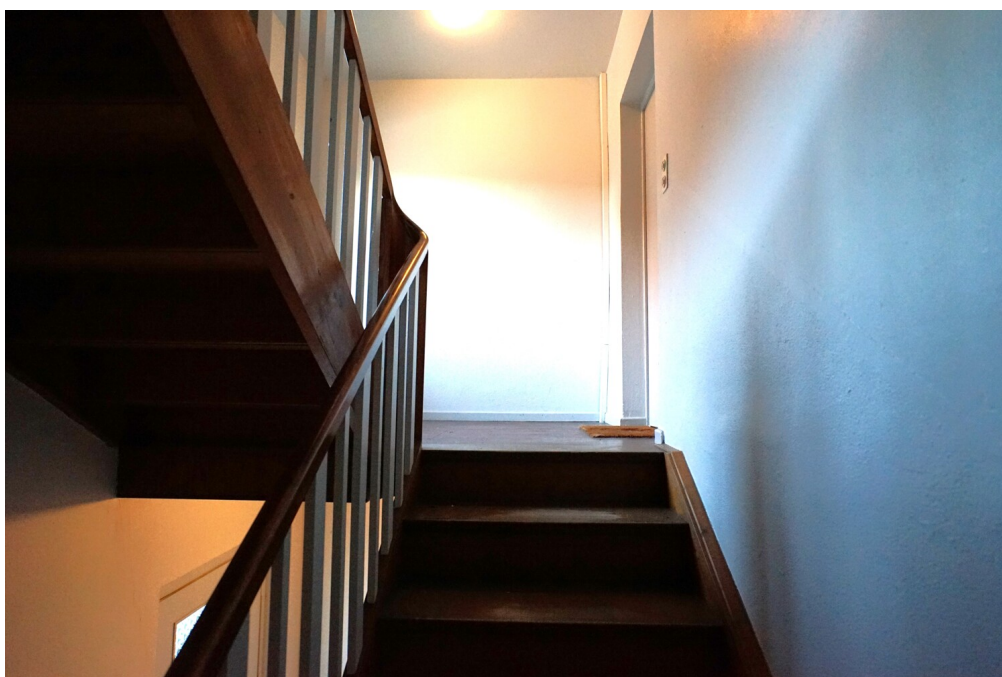
CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propriété





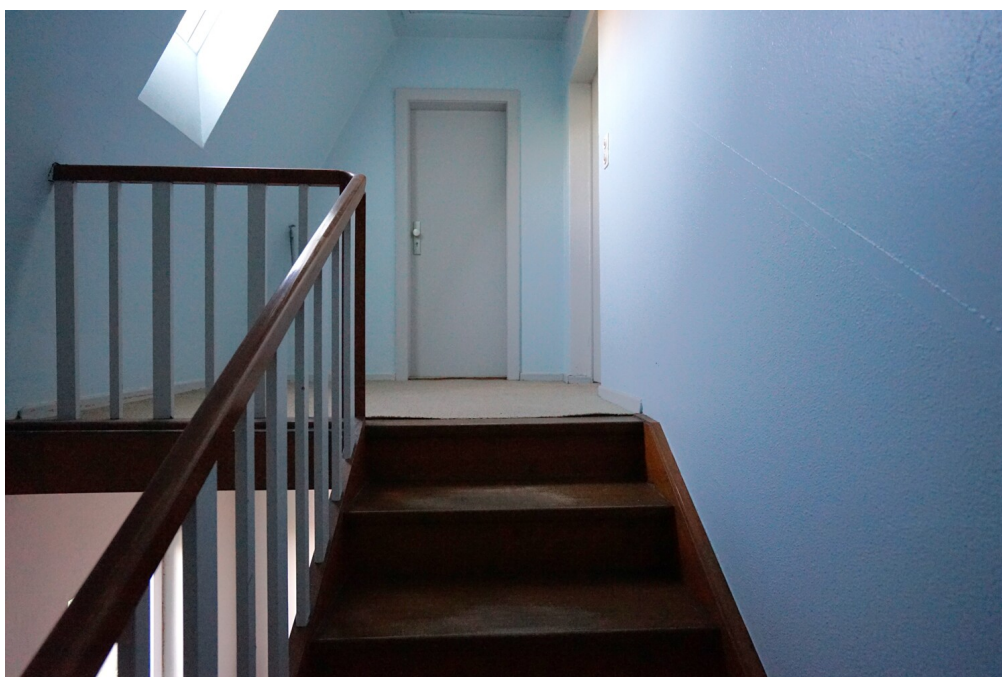
CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## La propriété





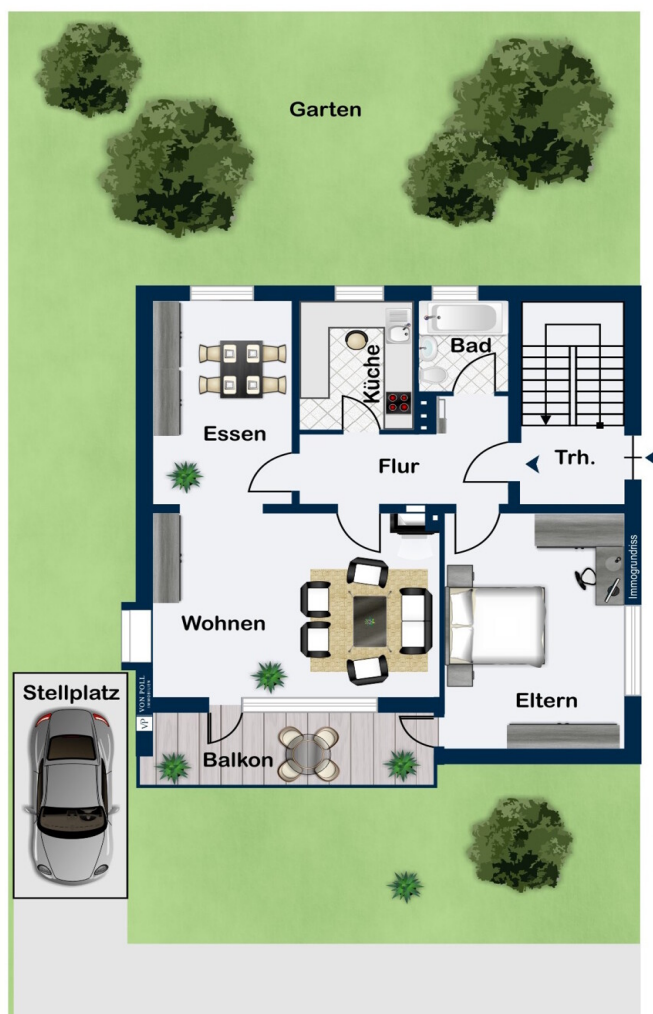
CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

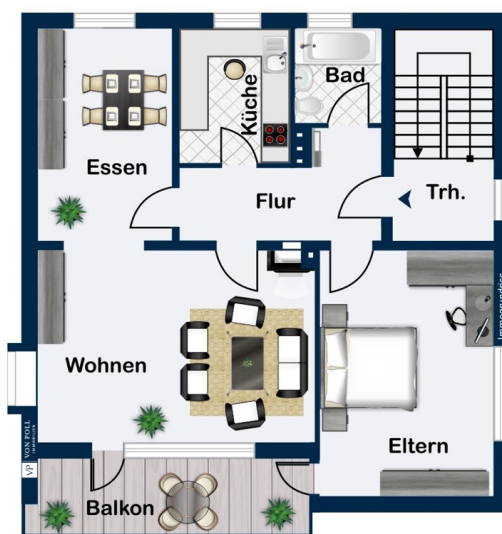
## La propriété



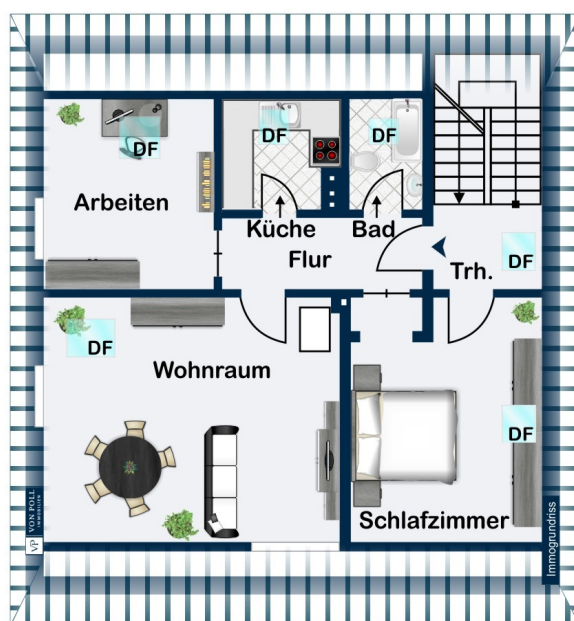
CODE DU BIEN: 25035031 - 38106 Braunschweig – Musikerviertel

## 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: 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)