Braunschweig

# Imposante Jugendstilvilla in Braunschweig

***??????? ????????: 23035015***

**???? ??????: 1.100.000 EUR • ?????????: ca. 516 m² • ???????: 16 • ?????? ???: 1.753 m²**

**??????? ????????: 23035015 - 38126 Braunschweig**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 23035015 - 38126 Braunschweig**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 23035015 |
| ????????? | ca. 516 m² |
| ?????????? ??? | ??????? ?? ?? ??????? |
| ??????? | 16 |
| ???? ?????????? | 1913 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 1.100.000 EUR |
| ????? | ???? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ????????????????? ????? | ca. 0 m² |
| ?????? | ???????, ???????? |

**??????? ????????: 23035015 - 38126 Braunschweig**

# ?????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? | ????????????? ????????? | KEIN |
| ???? ????????? | ????? | | |

**??????? ????????: 23035015 - 38126 Braunschweig**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23035015 - 38126 Braunschweig**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23035015 - 38126 Braunschweig**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23035015 - 38126 Braunschweig**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23035015 - 38126 Braunschweig**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23035015 - 38126 Braunschweig**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23035015 - 38126 Braunschweig**

# ??? ????? ????????

Diese bewundernswerte und historische Jugendstilvilla befindet sich nur einen Steinwurf von der Innenstadt entfernt und ist in das Verzeichnis der Braunschweiger Kulturdenkmale aufgenommen. Verschiedene Ornamente, geschwungene Linien in der Fassade und verzierte Säulen symbolisieren die typischen Merkmale des Jugendstils, zudem sind viele Bauteile sowie die Architektur erhalten geblieben. Die großen Holzsprossenfenster, die hohen Decken und die geräumige Raumaufteilung verleihen der Villa einen ganz besonderen Charakter. Die Gesamtwohnfläche von ca. 516 m² verteilt sich auf 3 Etagen in 4 abgeschlossenen Wohneinheiten und teilt sich wie folgt auf: - Erdgeschoss eine Wohnung mit ca. 204 m² Wohnfläche - 1. OG eine Wohnung mit ca. 167 m² und ein 1-Zimmer-Appartement mit ca. 22 m² Wohnfläche - Dachgeschosswohnung mit ca. 123 m² Wohnfläche Das Objekt eignet sich sowohl zur teilweisen Vermietung als auch zur Eigennutzung, da nicht alle Wohnungen aktuell vermietet sind. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1753 m² und ist durch einen gewachsenen Hecken- und Baumbestand geprägt. Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagengebäude und ausreichend Stellplätze. Die Immobilie ist voll unterkellert.

**??????? ????????: 23035015 - 38126 Braunschweig**

# ??? ??? ??? ?????????

Der Stadtteil Viewegsgarten verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohen Freizeitwert, durch die Nähe zum Naturschutzgebiet Riddagshausen. Rund um den Stadtbezirk wird ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten und Einkaufsmöglichkeiten geboten. Die Nähe ins Grüne sowie zur Innenstadt machen diese Wohnlage so attraktiv. Die Autobahnen A39 (Wolfsburg-Salzgitter) und A2 (Hannover-Berlin) sowie die Innenstadt sind mit dem PKW in ca. 5-10 Minuten zu erreichen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad gelangt man in wenigen Minuten ins Stadtzentrum.

**??????? ????????: 23035015 - 38126 Braunschweig**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 23035015 - 38126 Braunschweig**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33  Brunswick
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com