

Braunschweig

Bungalow mit Garage im beliebten Kanzlerfeld

???????? ??????????: 24035001



???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 114 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 480 m²

??????? ?????????: 24035001 - 38116 Braunschweig

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24035001 - 38116 Braunschweig

?? ??? ??????

???????? ?????????	24035001
???????????	ca. 114 m²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
????????????? ??? ?????????	3
?????????	1
????? ?????????????	1975

????? ???????	398.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2015
????????? ?????????????	????????
???????????????????? ??????	ca. 0 m²
????????	?????????, WC ?????????????

???????? ?????????: 24035001 - 38116 Braunschweig

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ??????????	193.58 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	04.02.2034	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????		

???????? ??: 24035001 - 38116 Braunschweig

?? ???????



???????? ??: 24035001 - 38116 Braunschweig

?? ???????



??????? ???????: 24035001 - 38116 Braunschweig

?? ???????



???????? ??: 24035001 - 38116 Braunschweig

?? ???????



???????? ??: 24035001 - 38116 Braunschweig

?? ???????



??????? ?????????: 24035001 - 38116 Braunschweig

??? ?????? ??????????

Im beliebten Braunschweiger Stadtteil Kanzlerfeld befindet sich dieser massiv gebaute Bungalow auf einem ca. 480 m² großen Grundstück in Westausrichtung, umgeben von Gärten. Hier wohnen und leben Sie auf insgesamt ca. 114 m² Wohnfläche. Durch die geschickte Raumaufteilung ergibt sich eine Trennung vom Wohn- und privatem Schlafbereich im Haus. Über die Diele mit integrierter Garderobe gelangt man in den Essbereich. Das Wohnzimmer fungiert als zentraler Raum im Haus, bereits hier lassen bodentiefe Fenster Sichtbeziehungen zum Garten und zur Terrasse zu. Das Raumangebot wird erweitert durch drei Zimmer, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist sowie ein Duschbad. Wir möchten erwähnen, dass die einzelnen Gewerke nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen und daher Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Der Vollkeller ist teilweise beheizt und bietet viel Fläche für Hobbies, Hauswirtschaft oder auch als Wohnraum. Ein geräumiger Abstellraum direkt neben dem Haus bietet einen Zugang zum Garten. Eine Garage befindet sich nur wenige Meter vom Haus entfernt.

??????? ????????: 24035001 - 38116 Braunschweig

??? ??? ??? ??????????

Das Kanzlerfeld ist ein gehobener Stadtteil im Nordwesten von Braunschweig. Viel Grün und viele Einfamilienhäuser zeichnen diesen Stadtteil aus. Das Kanzlerfeld gehört zum Bezirk Lehdorf-Watenbüttel und es besteht eine sehr gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Innenstadt. Auch die Autobahnen in Richtung Hannover – Wolfsburg – Berlin – Kassel sind innerhalb weniger Fahrminuten zu erreichen. Das Kanzlerfeld bietet eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Ärzten und diversen Geschäften für den täglichen Bedarf. Stadtnah und dennoch im Grünen – hier lässt es sich hervorragend leben und wohnen.

??????? ?????????: 24035001 - 38116 Braunschweig

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 193.58 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ?????????: 24035001 - 38116 Braunschweig

????????????? ????????????????

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

Kathrin Strootmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com