

**Braunschweig / Kälberwiese**

?????????? ?????: ?????????? ?? ??????? ??????????  
?? ??????????? ?????????? ?? ??????? ??????????

---

????????? ??????????: **25035036**



---

????? ??????: **1.250.000 EUR** • ??????????: **ca. 823 m<sup>2</sup>** • ??????: **30** • ?????? ????: **2.227 m<sup>2</sup>**

---

?????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

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

????????? ??????????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25035036
???????????	ca. 823 m <sup>2</sup>
?????????	30
???????????	14
????? ????????????	1994
????? ????????????	8 x ???????????? ????? ????????????, 7 x ???????

????? ????????	1.250.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????	ca. 823 m <sup>2</sup>
???????	?????????, ??????????

????????? ??????????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

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

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	27.11.2035
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	126.90 kWh/m²a
???????????????	
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1994
????????? ?? ??	
???????????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

?? ???????



???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

?? ???????



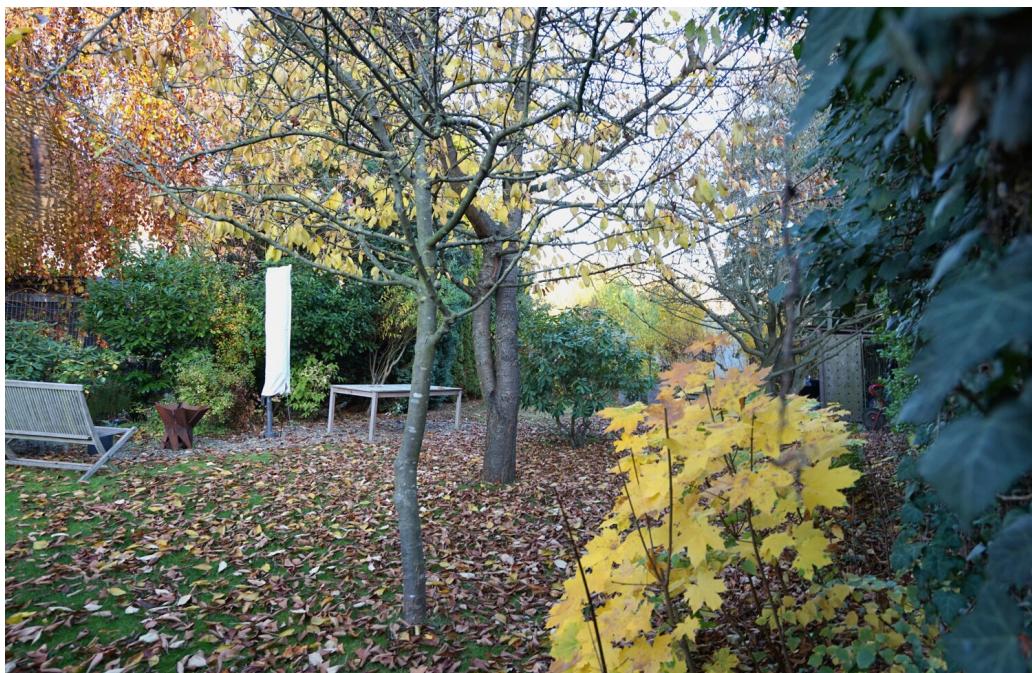
???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

?? ???????



???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

?? ???????



???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

?? ???????



???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

?? ???????



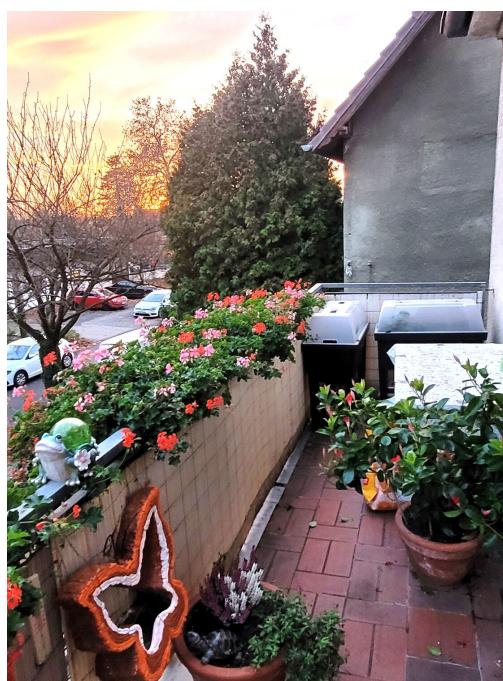
???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

?? ???????



???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

?? ???????



???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

?? ???????



???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

?? ???????



???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

?? ???????



???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

?? ???????



???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

?? ???????



????????? ??????????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

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

?????????? ??? ?????????? ??????????????? ?? ??????? 14 ??????????? ????????, ??  
??? ??????? ??????? 2.227 ?.?. ? ??????? ??????????? ?? ??????? ??????? ??????  
?????? 823 ?.?. ?? ??????? ?????? ?????? ?????????? ??????????? ?? ??????????? ?? ???????????  
?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??????? ?? ??? ??????????  
????? ??? ??????? ??? ?????? ????????????. ?? ????? ?????? ?????? ??????????????? ??  
1954 ??? ??????????? ?? ??????? ??? 1990. ?? ?????? ??? ???????, ???????  
?????????, ?????????? ?????????? ??? ???????, ?????????? ?????? ??????????  
?????????? ?? ??? ?????????? ??????? ?? ??????? ??? ?????????? ?????? ?????????? 352  
?.?. ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ? ??????? ?????????? ???????????????, ? ??????  
?????????? ?? 1994 ?? ??? ?????????? ??????? ??? ?????????????? ??? ??????? ??  
??? ??????. ?? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???????????, ??? ? ??????????  
??? 1994 ?????????? ??? ??????. ??? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ??????? 471 ?.?. ? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??????????  
?????????, ?????? ??????. ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????  
?????????. ?? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????  
????????????????? ?????????? ??? ??????? ?????????????? ?????? ?????????? ??  
????? ??? ??????. ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ???????:  
????? ??? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??? ??  
????????? ?????????? ??? ?????? ??????????, ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ???  
????? ??????????. ? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????? ??????  
?????????, ??????????, ??????? ??? ?????????? ?? ??? ?????? ??????????.  
?????????, ?? ??????? ?????????? ?????????? ??????? ??? ??????????.

???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

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

Braunschweig präsentiert sich als dynamische Stadt mit rund 253.000 Einwohnern. Die Stadt überzeugt durch eine stabile Infrastruktur, ein solides Wirtschaftsumfeld und eine hohe Lebensqualität, die sie zu einem attraktiven Standort für nachhaltige Immobilieninvestitionen macht.

Im Stadtteil Kälberwiese profitieren Investoren von einer optimalen Anbindung und einem breit gefächerten Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Die unmittelbare Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, darunter mehrere Autobahnauffahrten, garantiert eine exzellente Erreichbarkeit. Ebenso sind mehrere Bushaltestellen, wie „Hildesheimer Straße“ und „Kälberwiese“, in einem Radius von fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar, was die Mobilität für Bewohner und Besucher gleichermaßen erleichtert.

Das Umfeld besticht durch eine ausgewogene Mischung aus Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen, die eine hohe Lebensqualität sicherstellen. Für Familien und Berufstätige stehen Kindertagesstätten und Schulen, darunter renommierte Gymnasien und Grundschulen, bereits ab drei bis sieben Minuten Fußweg zur Verfügung. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in nur vier bis acht Minuten bequem zu Fuß zu erreichen und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie gepflegte Spielplätze und Parks, die in einem Umkreis von vier bis acht Minuten fußläufig erreichbar sind. Auch medizinische Versorgung ist mit einer Zahnarztpraxis und Allgemeinmedizinern in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

Für Investoren bietet Kälberwiese somit eine attraktive Kombination aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Annehmlichkeiten, die eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien begünstigen. Die Lage überzeugt durch ihre Balance zwischen urbaner Nähe und wohnlicher Qualität, was sie zu einem vielversprechenden Investmentstandort macht.

???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 126.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

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

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

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig

Tel.: +49 531 - 60 18 87 0

E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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