

Braunschweig

# Stadtnah und ruhig wohnen - 3-Zimmer- Erdgeschosswohnung im Östlichen Ringgebiet

VP azonosító: 23035034



VÉTELÁR: 169.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 69 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 23035034 - 38104 Braunschweig

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23035034 - 38104 Braunschweig

## Áttekintés

VP azonosító	23035034	Vételár	169.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 69 m <sup>2</sup>	Lakás	
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	3	Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Hálósobák	2		
FÜRD?SZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	1954		

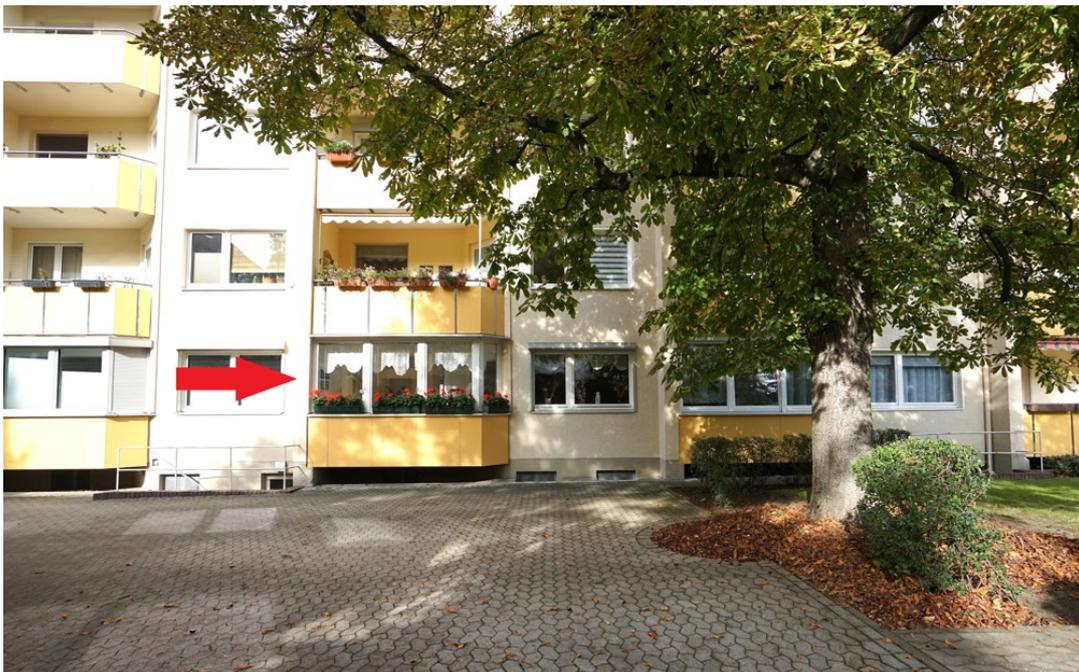
VP azonosító: 23035034 - 38104 Braunschweig

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	GAS	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.10.2027	Végs? energiafogyasztás	45.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A

VP azonosító: 23035034 - 38104 Braunschweig

## Az ingatlan



VP azonosító: 23035034 - 38104 Braunschweig

## Az ingatlan



VP azonosító: 23035034 - 38104 Braunschweig

## Az ingatlan



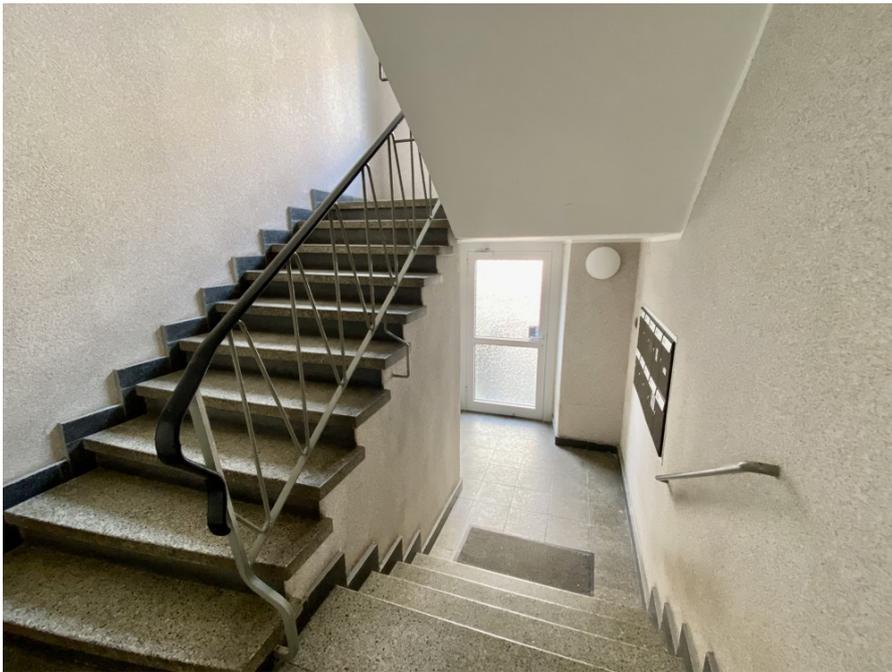
VP azonosító: 23035034 - 38104 Braunschweig

## Az ingatlan



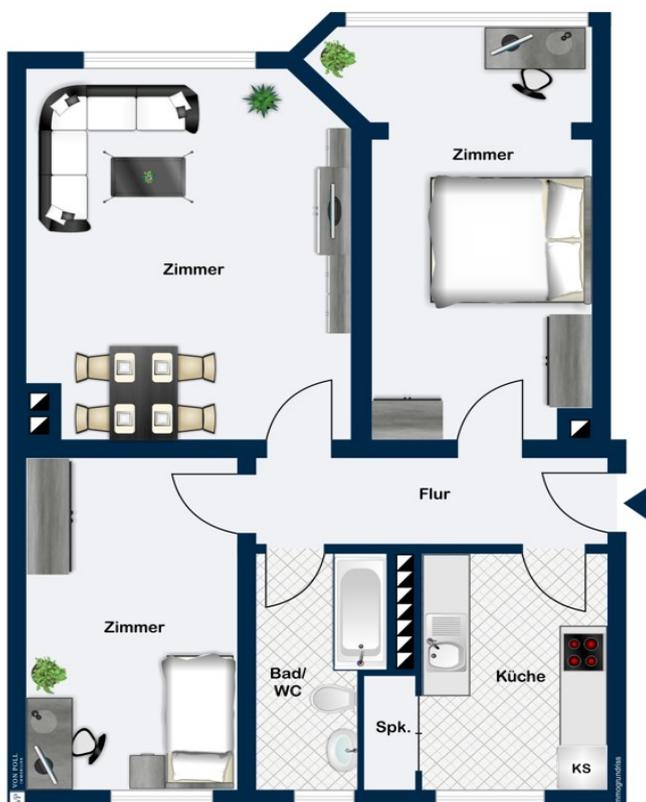
VP azonosító: 23035034 - 38104 Braunschweig

## Az ingatlan



VP azonosító: 23035034 - 38104 Braunschweig

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23035034 - 38104 Braunschweig

## Az els? benyomás

Diese Erdgeschosswohnung liegt nur fünf Gehminuten vom Prinzenpark entfernt. Die Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie eine Küche. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von dem aus alle Räume zu erreichen sind. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Esstisch. Die Küche bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das Bad ist sanierungsbedürftig, bietet aber ausreichend Platz für eine Badewanne oder eine bodengleiche Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette. Der Zustand der Wohnung ist renovierungsbedürftig, sodass eigene Ideen und Vorstellungen verwirklicht werden können. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Möglichkeiten dieser Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt näher vorstellen zu dürfen.

**VP azonosító: 23035034 - 38104 Braunschweig**

## Minden a helyszínr?!

Das östliche Ringgebiet gehört zu den begehrten Wohnadressen in Braunschweig. Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohen Freizeitwert. Ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken Kindergärten und Schulen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Rund um das östliche Ringgebiet gibt es wunderschöne Parks und Grünflächen, die eine unverwechselbare Natur bieten und zum Spaziergehen und Relaxen einladen. Die Braunschweiger Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Eine gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen (A2 Hannover-Berlin, A39 Wolfsburg-Salzgitter) ist ebenfalls gegeben.

VP azonosító: 23035034 - 38104 Braunschweig

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 45.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

VP azonosító: 23035034 - 38104 Braunschweig

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Brunswick  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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