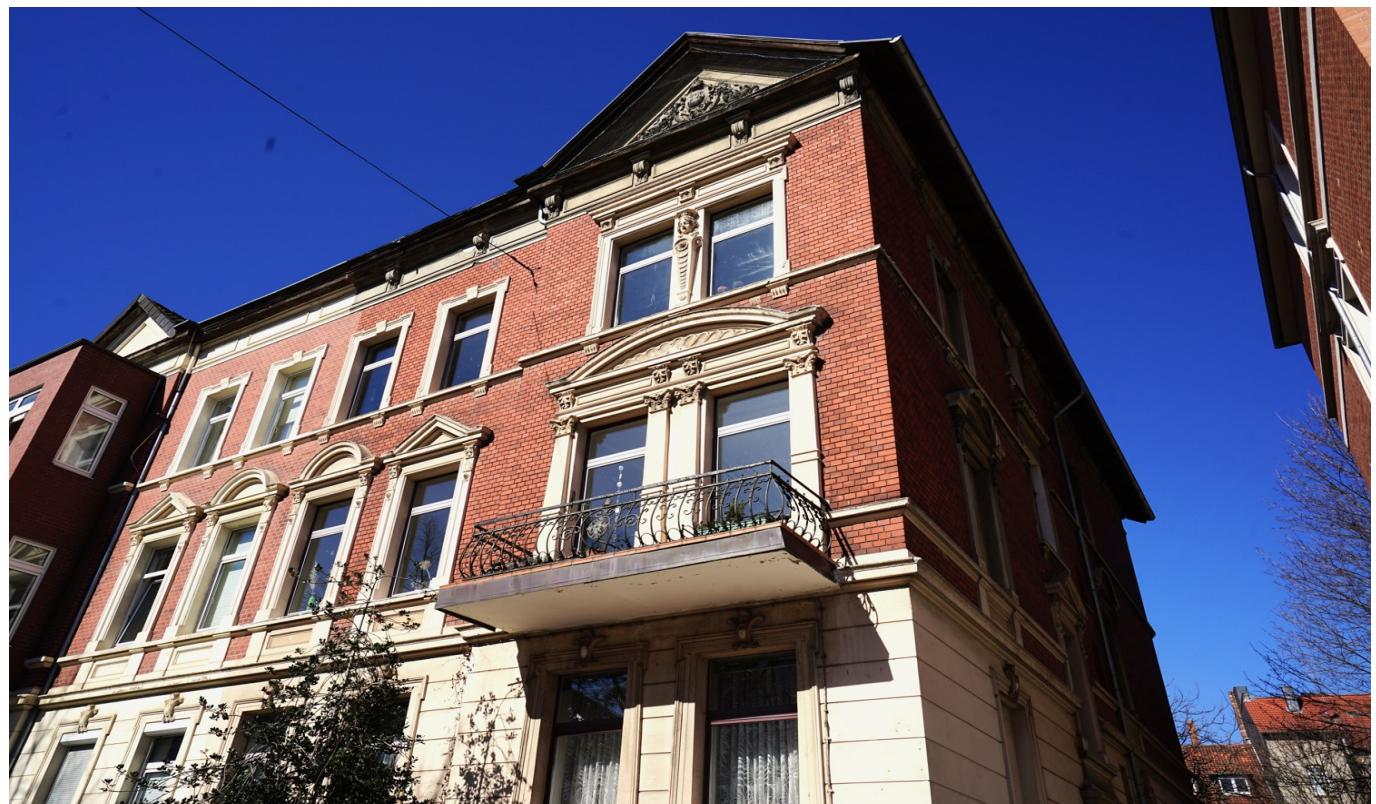


Braunschweig / Östliches Ringgebiet

**Edificio residenziale con 4 unità in posizione privilegiata, tra cui un appartamento libero al piano terra e un giardino.**

**Codice oggetto: 25035008**



**PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 470 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 512 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25035008
Superficie netta	ca. 470 m <sup>2</sup>
Vani	15
Bagni	4
Anno di costruzione	1895

Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 130 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

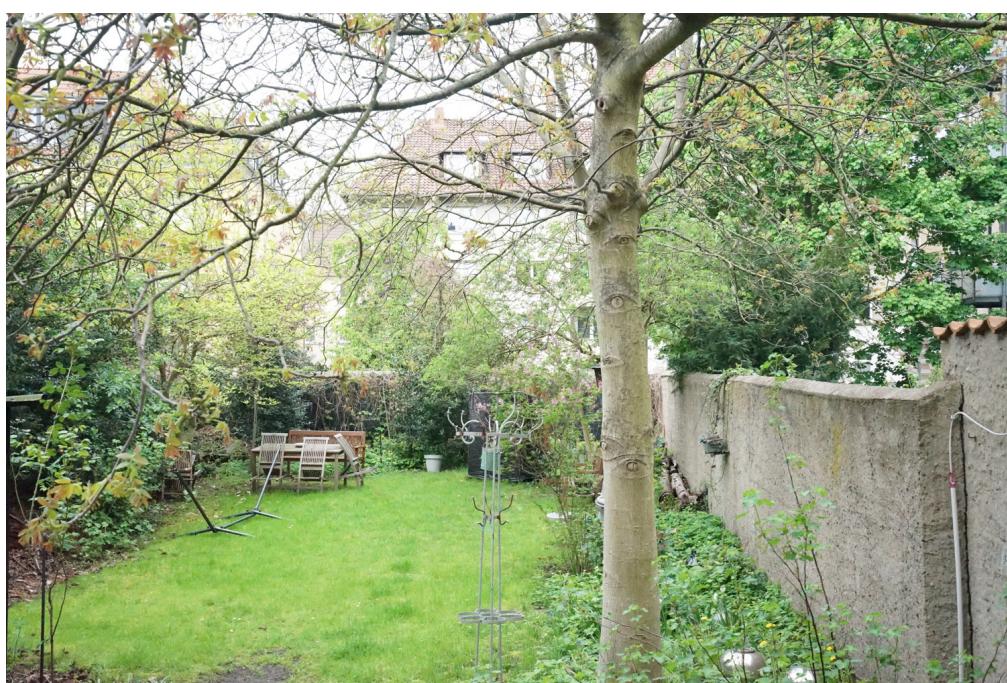
Codice oggetto: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

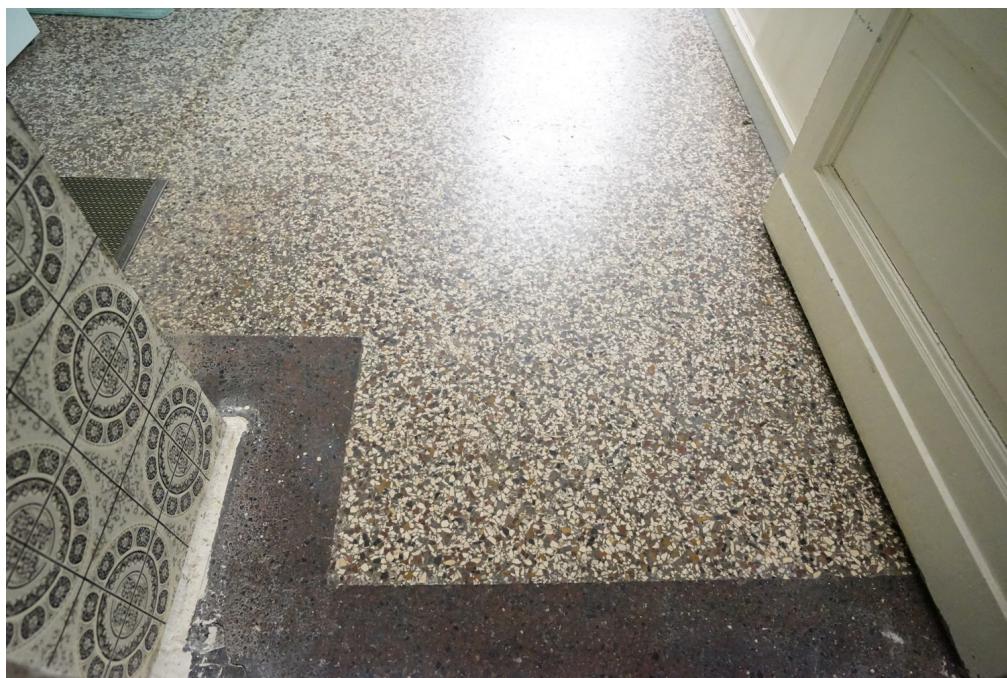
Codice oggetto: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## La proprietà

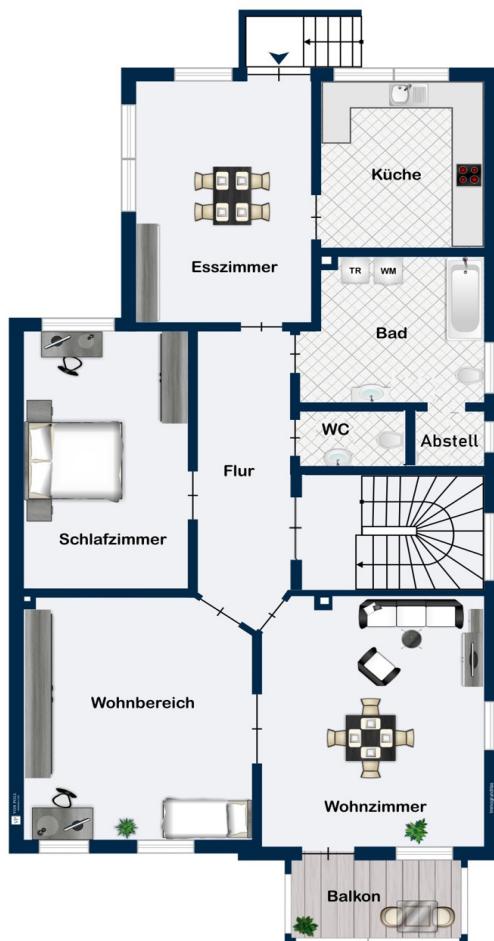
Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsächl. Mietertrag	Marktübl. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Wohnung EG	Wohn-einheit	Monat	130 m <sup>2</sup>	0,00 €	1.025,70 € (= 7,89 €/m <sup>2</sup> )	12.308,40 €
Wohnung 1. OG	Wohn-einheit	Monat	130 m <sup>2</sup>	450,00 €	1.025,70 € (= 7,89 €/m <sup>2</sup> )	12.308,40 €
Wohnung 2. OG	Wohn-einheit	Monat	130 m <sup>2</sup>	500,00 €	1.153,10 € (= 8,87 €/m <sup>2</sup> )	13.837,20 €
Wohnung DG	Wohn-einheit	Monat	80 m <sup>2</sup>	300,00 €	581,60 € (= 7,27 €/m <sup>2</sup> )	6.979,20 €

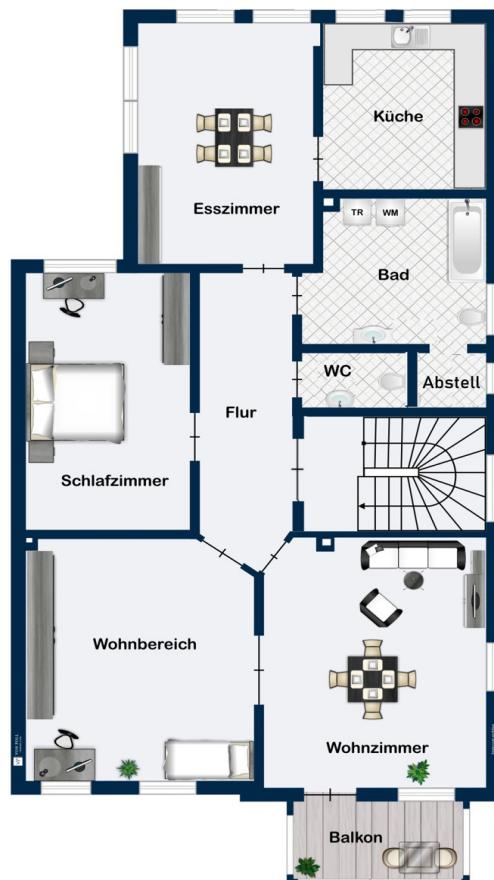
Jahresrohertrag

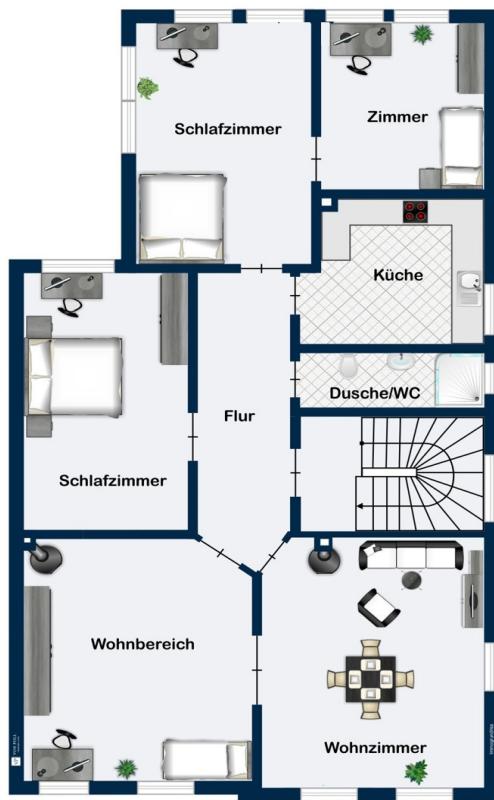
45.433,20 €

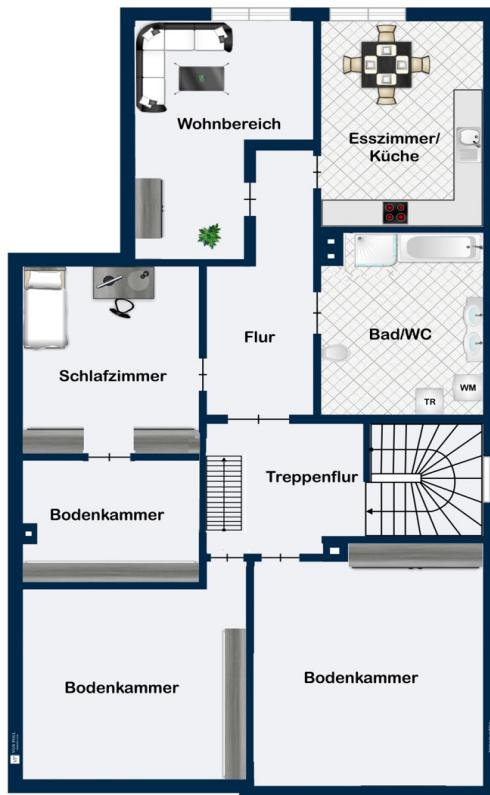
Codice oggetto: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## Una prima impressione

Questo imponente edificio plurifamiliare, costruito nel 1895, offre una rara opportunità di acquistare una proprietà storica con facciata sottoposta a tutela architettonica. L'immobile è inoltre situato in posizione centrale nella parte orientale della città. L'edificio si sviluppa su tre piani e offre una superficie abitabile complessiva di circa 470 m<sup>2</sup>. I primi tre piani ospitano ciascuno un appartamento di circa 130 m<sup>2</sup>. Un appartamento mansardato di circa 80 m<sup>2</sup> completa la superficie abitabile. Diversi elementi originali, come i soffitti in stucco, le stufe storiche e le porte originali, sono stati conservati, conferendo alla casa un fascino particolare. Un punto di forza particolare è il giardino rigoglioso sul retro della casa, che offre spazio per incontri conviviali o momenti di tranquillità all'aperto.

Attualmente, tre appartamenti sono affittati; l'appartamento al piano terra è libero. Può essere ristrutturato e occupato dal proprietario o affittato. Ulteriori informazioni, inclusi i dati sui redditi da locazione, sono disponibili su richiesta.

Codice oggetto: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## Dettagli dei servizi

- 4 Wohnungen
- Stuckdecken
- Original Kaminöfen (nicht funktionsfähig)
- hohe Räume
- teilweise Balkone
- Garten
- u.v.m.

**Codice oggetto: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## Tutto sulla posizione

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 Spazierengehen 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.

**Codice oggetto: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet**

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig  
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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