

Braunschweig / Gliesmarode

# Freistehendes Einfamilienhaus in Gliesmarode

*CODICE OGGETTO: 25035027*



PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 468 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

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

**CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25035027               |
| Superficie netta    | ca. 142 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1959                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 320.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |

CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.07.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 293.37 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1959                |

CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## La proprietà



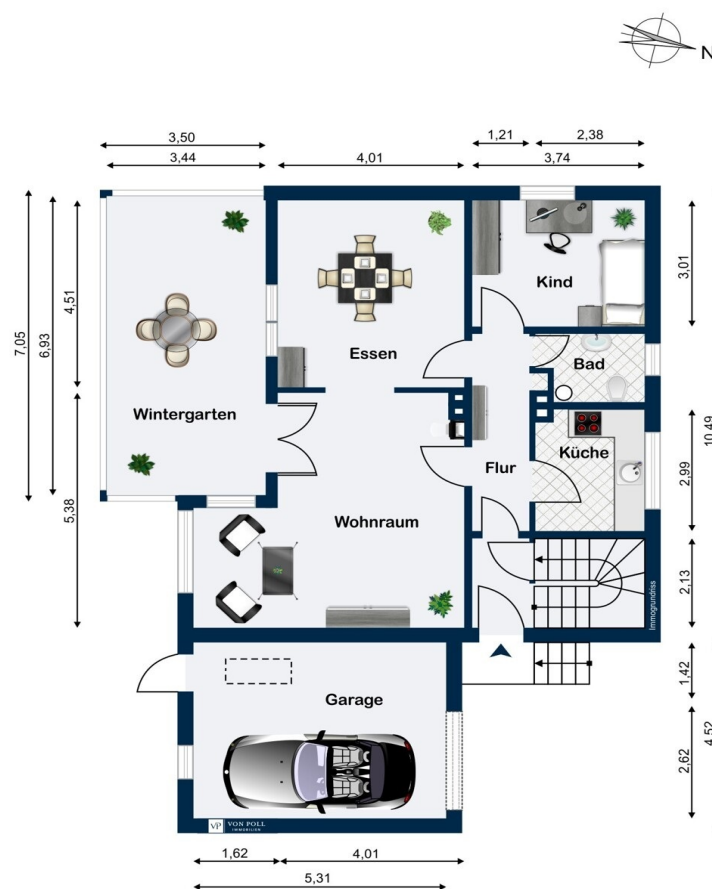
CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

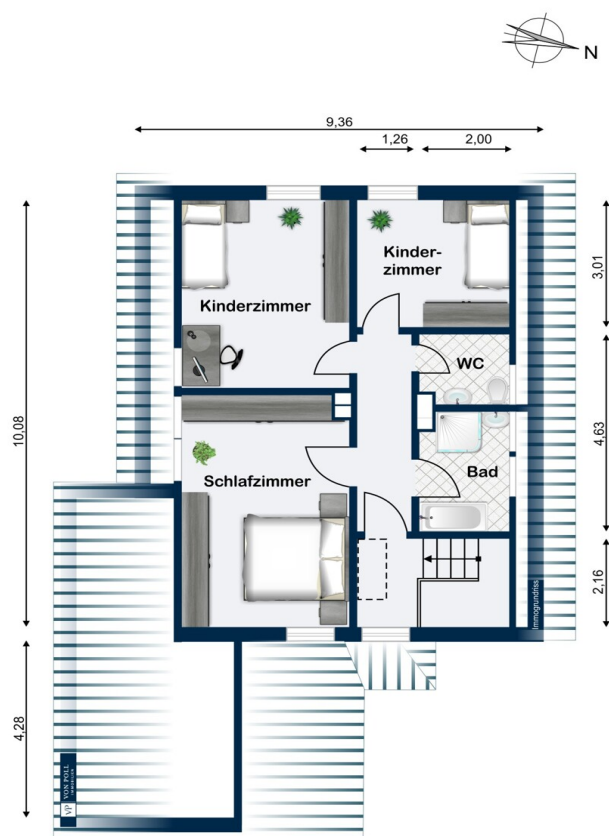
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Glesmarode

## 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: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus, welches im Jahr 1959 erbaut worden ist, befindet sich im zentrumsnahen und beliebten Stadtteil Gliesmarode.

Die Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> verteilt sich wie folgt auf 2 Ebenen und bietet für die ganze Familie viel Platz zum Leben und Wohnen.

Erdgeschoss:

- Geräumiger und offener Wohn-/ Essbereich mit Blick in den Garten
- Wintergarten
- Küche
- Ein Schlaf- / Arbeitszimmer
- Flur
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- Flur
- Elternschlafzimmer
- Zwei weitere Schlafzimmer
- Eine Toilette
- Ein Badezimmer

Der Keller bietet viel Stauraum sowie weitere Nutzfläche für die Lagerung von Vorräten. Auf dem ca. 468 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich eine geräumige Garage.

**CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## Tutto sulla posizione

Gliesmarode ist ein Stadtteil im Osten von Braunschweig und gehört aufgrund seiner stadtnahen Lage zu den gefragten Wohnlagen.

Durch das nahegelegene Naturschutzgebiet "Riddagshäuser Teiche" bietet Gliesmarode einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Eine ausreichende Infrastruktur ist durch diverse Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken etc. gegeben.

Die Braunschweiger Innenstadt ist mit dem Fahrrad, mit der Straßenbahn oder dem Stadtbus in ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Gliesmarode verfügt weiterhin über eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel.

**CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 293.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## 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)