

Braunschweig

## Volkmarode - Casa bifamiliare con appartamento per nonni in posizione periferica

**Codice oggetto: 25035032**



**PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 266 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.039 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig

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

Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25035032
Superficie netta	ca. 266 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Bagni	4
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	154.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.01.2030	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La proprietà



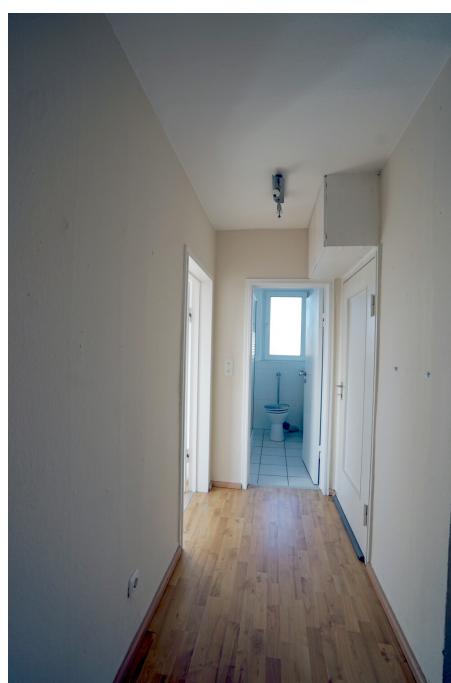
Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig

## La proprietà



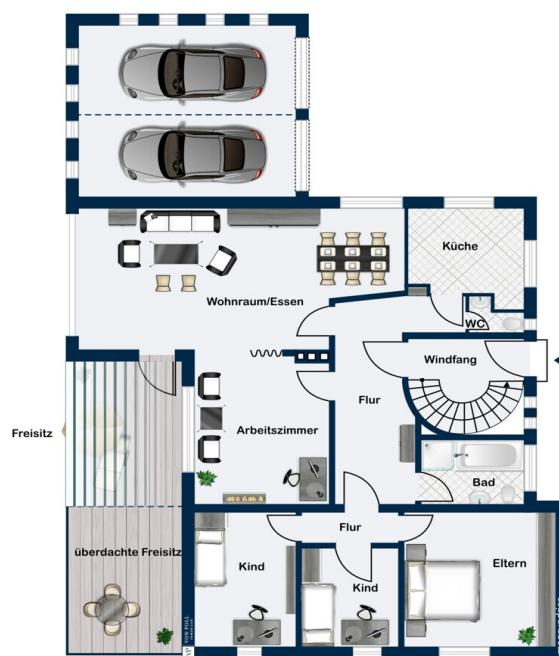
Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig

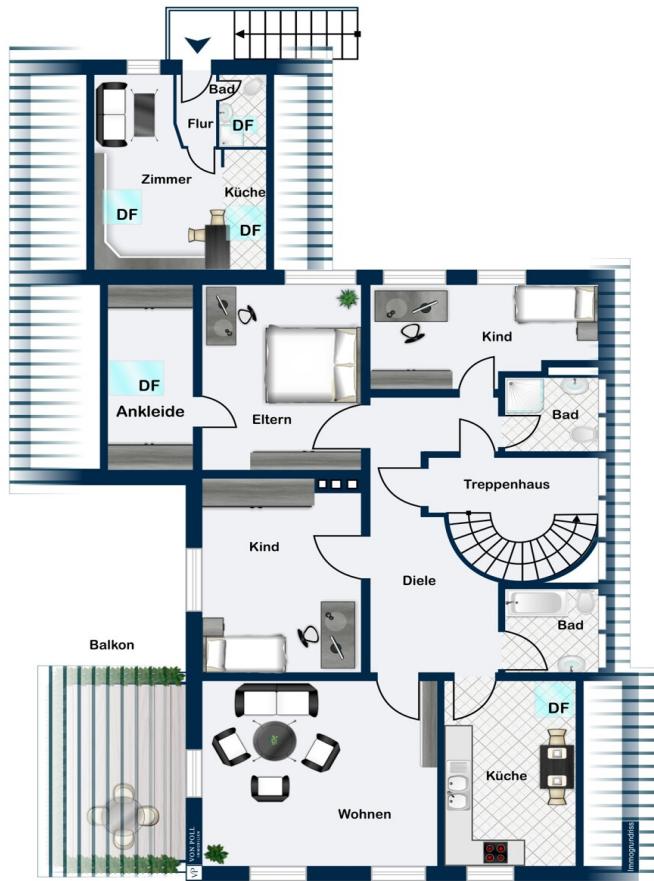
## La proprietà

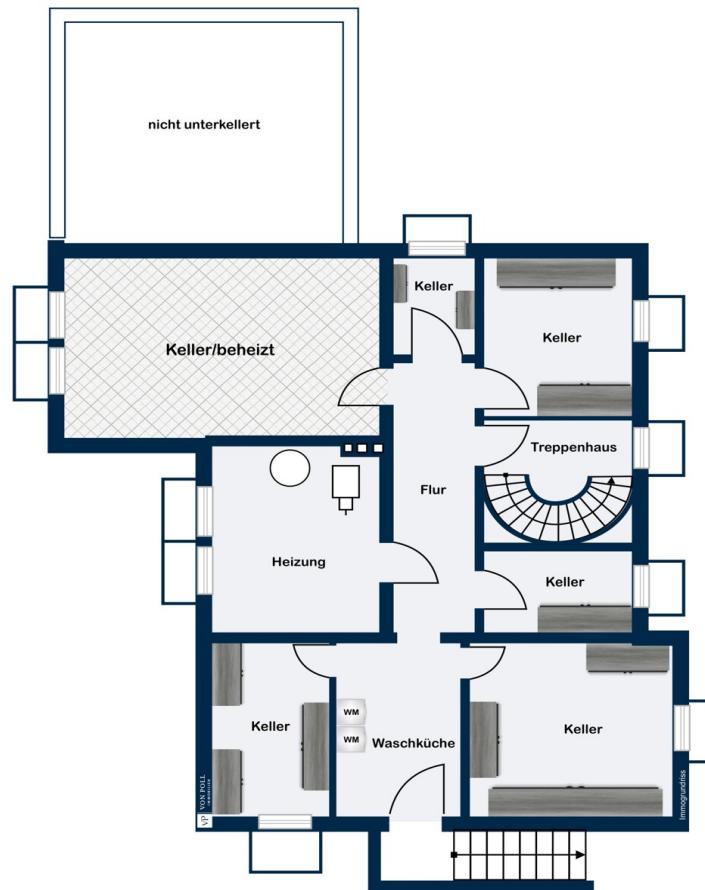


Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig

## 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: 25035032 - 38104 Braunschweig

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare con appartamento indipendente è stata costruita nel 1962 ed è in ottime condizioni, essendo stata costantemente manutenuta nel corso degli anni. La casa ha un seminterrato completo e offre una superficie abitabile complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, distribuita in tre appartamenti. Sia l'appartamento al piano terra che l'appartamento indipendente sono attualmente affittati. L'ampia proprietà di circa 1.039 m<sup>2</sup> vanta un bellissimo giardino paesaggistico e ampi spazi per il relax e il tempo libero. Un garage doppio e un garage singolo (attualmente affittati) sono disponibili per i veicoli. L'appartamento indipendente ha un ingresso indipendente tramite una scala esterna, offrendo opzioni di utilizzo flessibili. Disposizione degli appartamenti: Appartamento al piano terra (EG), circa 125 m<sup>2</sup> con accesso diretto al giardino, affittato; Appartamento per gli ospiti, circa 24 m<sup>2</sup>, affittato, ingresso indipendente; Appartamento mansardato (DG), circa 107 m<sup>2</sup> con ampio balcone e giardino, attualmente libero e utilizzabile in modo flessibile. La casa è situata su un terreno in affitto; Il contratto di locazione è valido fino al 2 marzo 2059 e il canone annuo è di € 1.675,64. Questa proprietà offre una costruzione solida, un reddito da locazione stabile e opzioni di utilizzo flessibili, adatte sia alle famiglie che a scopo di investimento.

**Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig**

## Tutto sulla posizione

Lagebeschreibung – Volkmarode, Braunschweig

Der Stadtteil Volkmarode liegt im östlichen Bereich von Braunschweig und überzeugt durch seine familienfreundliche Wohnatmosphäre. Geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün, bietet Volkmarode ein ideales Umfeld für Familien, Paare und Senioren gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil besonders lebenswert.

Bildungseinrichtungen:

Kindergärten/Kitas: Zahlreiche Kitas und Kindergärten, wie z.B. die städtische und die kirchliche Kita Volkmarode, sind fußläufig erreichbar.

Schulen: Die Grundschule Volkmarode, eine Gesamtschule, eine Förderschule sowie weiterführende Schulen in Braunschweig sind gut angebunden und sorgen für kurze Wege für Schulkinder.

Verkehrsanbindung:

Öffentlicher Nahverkehr: Volkmarode ist sehr gut an das Braunschweiger Straßenbahn- und Busnetz angebunden. Bus- und Straßenbahnlinien (z.B. Linie 3) verbinden den Stadtteil direkt mit der Innenstadt in wenigen Minuten. Mehrere Buslinien ergänzen das Nahverkehrsnetz und gewährleisten flexible Mobilität innerhalb des Stadtteils und in Richtung Innenstadt.

Pkw-Anbindung: Über die nahegelegenen Ausfallstraßen und die Autobahnen A2 und A39 sind Hannover, Wolfsburg, Salzgitter und das Umland schnell erreichbar. Somit verbindet Volkmarode ruhiges Wohnen mit hervorragender Erreichbarkeit.

Freizeit & Naherholung:

Der Stadtteil bietet zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Wege zum Spazierengehen oder Radfahren. Das Umfeld lädt zu sportlicher Betätigung im Freien und familienfreundlicher Freizeitgestaltung ein.

**Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 154.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

**Codice oggetto: 25035032 - 38104 Braunschweig**

## 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)