

Braunschweig

## Kralenriede - Solide Doppelhaushälfte mit Gartengrundstück

*Codice oggetto: 25035012a*



**PREZZO D'ACQUISTO: 130.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.031 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25035012a - 38108 Braunschweig

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

Codice oggetto: 25035012a - 38108 Braunschweig

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                           |   |
|---------------------|-----------------------|---------------------------|---|
| Codice oggetto      | 25035012a             | Prezzo d'acquisto         | 130.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 90 m <sup>2</sup> | Casa                      | Porzioni di bifamiliari   |
| Tipologia tetto     | a due falde           | Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Vani                | 4                     | Tipologia costruttiva     | massiccio   |
| Camere da letto     | 3                     | Caratteristiche           | Bagni di servizio,<br>Sauna, Caminetto,<br>Cucina componibile                         |
| Bagni               | 2                     |                           |   |
| Anno di costruzione | 1924                  |                           |   |

Codice oggetto: 25035012a - 38108 Braunschweig

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 268.56 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.03.2035    | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1924                             |

Codice oggetto: 25035012a - 38108 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035012a - 38108 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035012a - 38108 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035012a - 38108 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035012a - 38108 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035012a - 38108 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035012a - 38108 Braunschweig

## La proprietà



Codice oggetto: 25035012a - 38108 Braunschweig

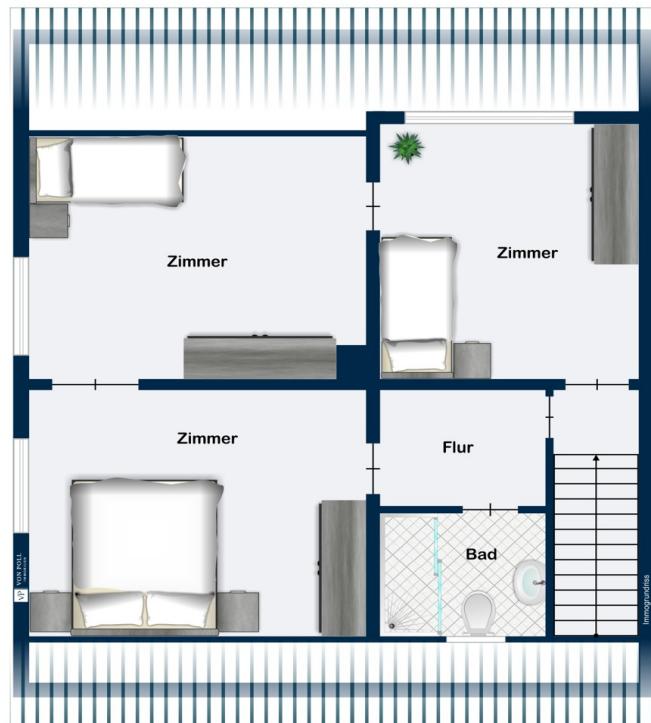
## La proprietà



Codice oggetto: 25035012a - 38108 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: 25035012a - 38108 Braunschweig**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1924 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich auf einem ca. 181 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück, des Weiteren gehört zum Angebot ein Gartengrundstück mit einer Größe von ca. 850 m<sup>2</sup>, welches sich ebenfalls auf Erbpacht befindet und über das Nachbargrundstück erreichbar ist. Die Laufzeit des Erbbaurechts für beide Grundstücke erstreckt sich bis zum 31.03.2120 und der jährliche Erbpachtzins beträgt für beide Grundstücke 2009 €.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

### Erdgeschoss

- großes Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Terrasse
- Flur
- Küche mit Zugang zum Duschbad
- Gäste-WC

### Obergeschoss

- Flur
- drei Schlafzimmer
- ein kleines Badezimmer mit Dusche

Im Außenbereich lädt das große Erbpachtgrundstück zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ein, sei es als Spielplatz für Kinder, Garten für Hobbygärtner oder als Fläche für Freizeitaktivitäten.

Das Objekt ist ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem Zuhause mit viel Platz im Außenbereich sind, ohne auf die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage verzichten zu müssen. In der Umgebung gibt es Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Ein Carport bietet Platz für ein Auto und befindet sich direkt auf dem Grundstück. Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und kann zeitnah übernommen werden.

**Codice oggetto: 25035012a - 38108 Braunschweig**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Braunschweiger Stadtteil Kralenriede.

Der Ort verfügt über eine Grundschule, einen Kindergarten, den Sportverein Kralenriede sowie diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf und weist somit eine gute Infrastruktur auf.

Durch die Lage im Norden Braunschweigs ist eine hervorragende Anbindung an das Autobahnkreuz Braunschweig-Nord und somit an die Autobahnen Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel gegeben. Darüberhinaus ist Kralenriede gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, es verkehren mehrere Buslinien in kurzen, regelmäßigen Abständen.

Die Schunteraue, der Querumer Forst und viele Forst- und Wiesenflächen in der direkten Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Naherholungswert.

**Codice oggetto: 25035012a - 38108 Braunschweig**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 268.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Codice oggetto: 25035012a - 38108 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)