

**Braunschweig - Musikerviertel**

# Casa trifamiliare in posizione unica nel popolare quartiere dei musicisti

**Codice oggetto: 25035031**



**PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 540 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

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

**Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25035031	Prezzo d'acquisto	590.000 EUR
Superficie netta	ca. 225 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Vani	9	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1958	Superficie lorda	ca. 75 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

**Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	260.23 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.12.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958



Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

## La proprietà





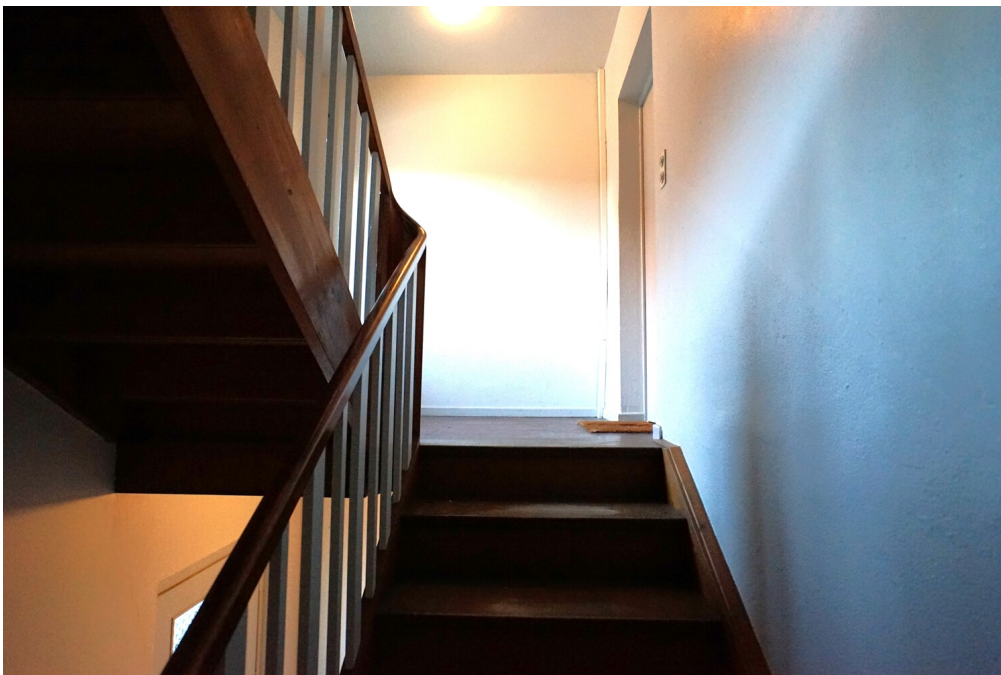
Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

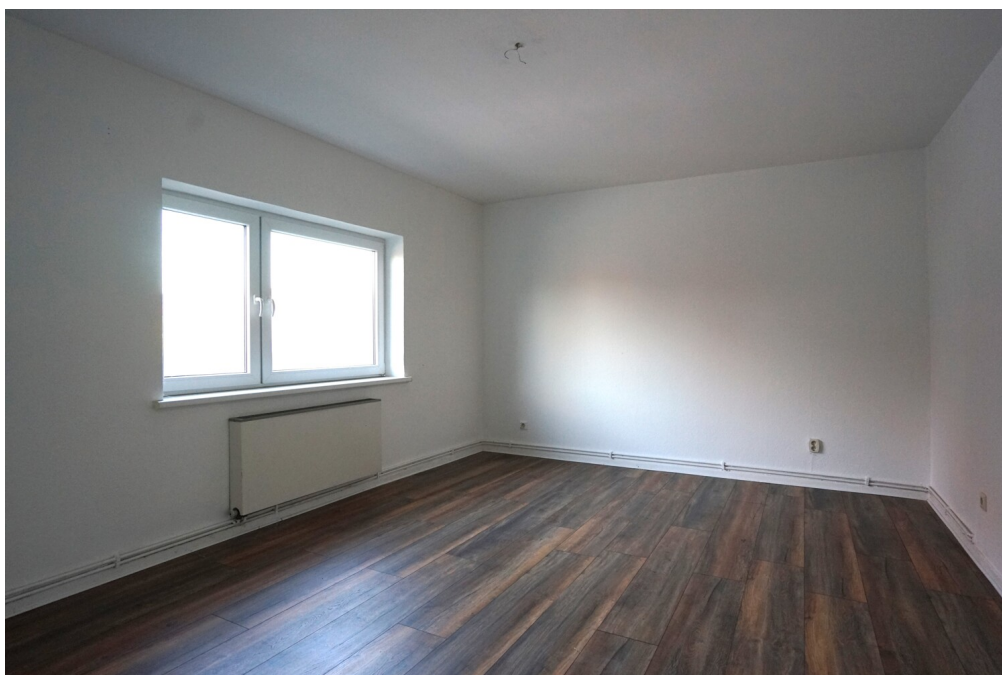
## La proprietà





Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

## La proprietà





Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

## La proprietà





Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

## La proprietà



**Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa trifamiliare, costruita nel 1958, rappresenta un'eccellente opportunità per famiglie e investitori che apprezzano una disposizione ben progettata e una posizione privilegiata. Con circa 225 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 540 m<sup>2</sup>, la proprietà offre possibilità versatili. La casa plurifamiliare è divisa in tre appartamenti separati e vanta una planimetria moderna. Un totale di nove locali è distribuito su tre piani. Questo rende la casa adatta non solo come residenza condivisa per più generazioni, ma anche per coloro che desiderano combinare vita e lavoro. Inoltre, la proprietà offre un ampio giardino, perfetto per rilassarsi all'aperto. Il terreno soleggiato offre ampio spazio per creare aiuole o una zona salotto con mobili da giardino. Il seminterrato offre ampi spazi di stoccaggio e un posto auto è disponibile direttamente nella proprietà. Si prega di notare che l'appartamento al piano terra è attualmente affittato.

**Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## Tutto sulla posizione

Wohnen im Musikerviertel heißt „Im Herzen von Braunschweig“ - ca. 3 km von der Innenstadt entfernt wohnt es sich hier sehr ruhig und doch zentral.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit diversen Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés wird geboten. Diese sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. In der Nähe bieten wunderschöne Parks und Grünflächen einen hohen Erholungswert.

Die Braunschweiger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Eine gute Anbindung zu den umliegenden Autobahnen (A2 Hannover-Berlin, A39 Wolfsburg-Salzgitter) ist ebenfalls gegeben.



**Codice oggetto: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 260.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

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 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: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel**

## 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)