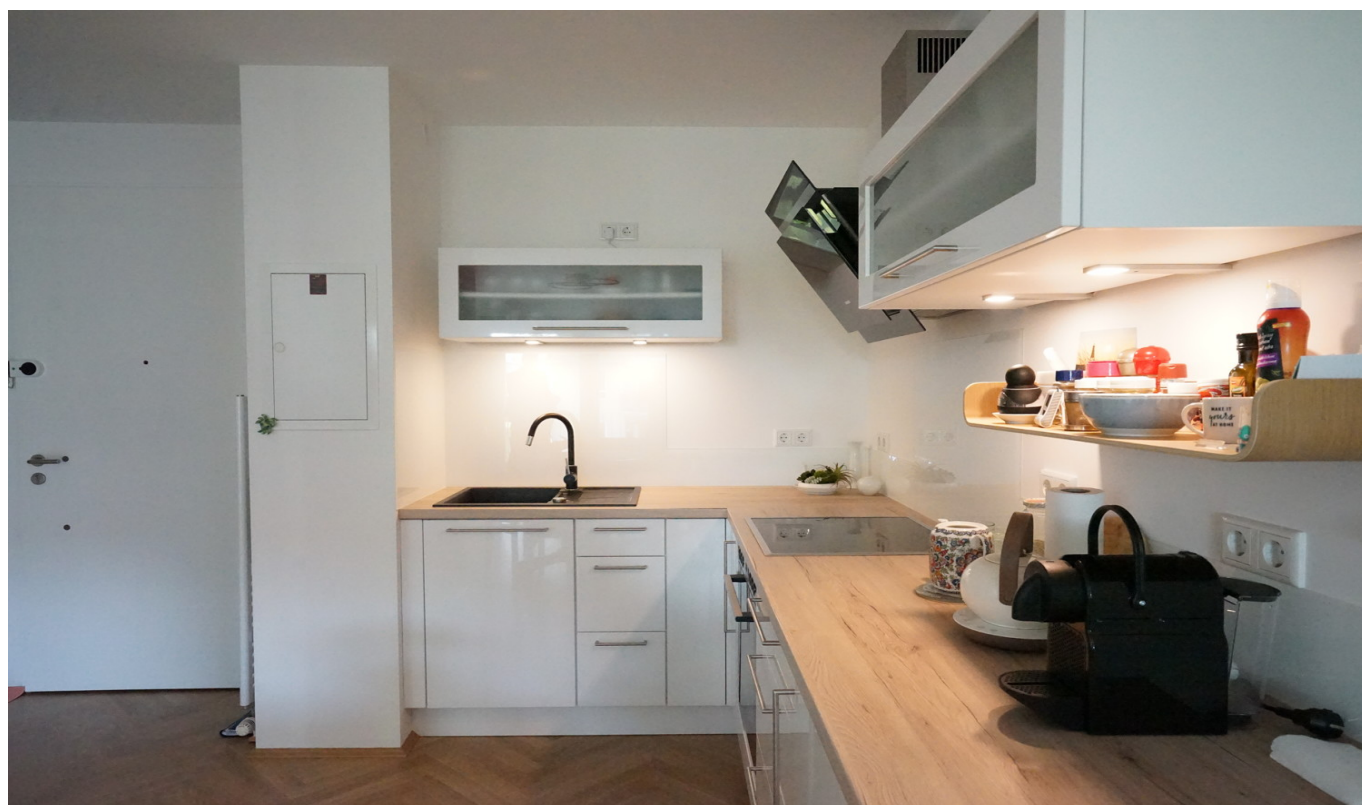


Braunschweig

# Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in stadtnaher Lage

*Número da propriedade: 25035005*



PREÇO DE COMPRA: 250.000 EUR • ÁREA: ca. 52 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Numa vista geral

Número da propriedade	25035005
Área	ca. 52 m <sup>2</sup>
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2000
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	250.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.06.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

## O imóvel





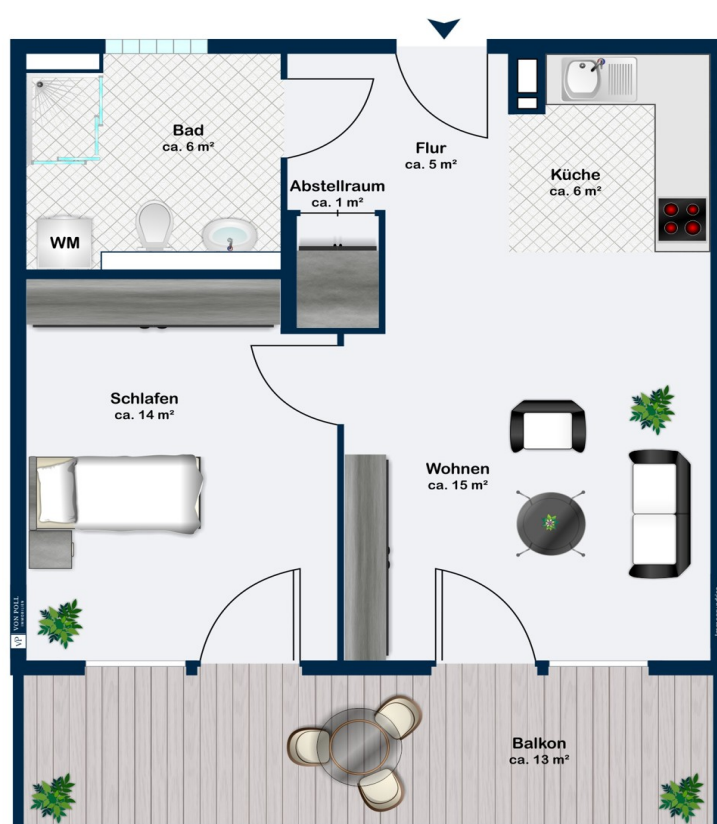
Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Uma primeira impressão

Diese im Jahr 2023 modernisierte Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet jeglichen Komfort für seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen in stadtnaher Lage von Braunschweig. Freies, selbstbestimmtes und generationenübergreifendes Wohnen bietet diese Wohnanlage durch das integrierte Gesundheitszentrum sowie einen Pflegedienstleister. Der Service für den täglichen Bedarf kann nach den eigenen Bedürfnissen gebucht werden. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 23 Parteien und bietet den Bewohnern auch soziale Kontakte durch monatliche Treffen. Die Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche sowie ein überdachter und großzügiger Balkon in Südausrichtung. Ein eigener Stellplatz direkt vor der Haustür gehört ebenfalls zum Angebot. Die Verfügbarkeit der Immobilie ist zeitnah nach Absprache möglich.

Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Detalhes do equipamento

- neuwertige offene Einbauküche
- ein Stellplatz direkt vor der Haustür
- großer überdachter Balkon in Südausrichtung
- elektrische Außenrollläden
- ein Kellerraum
- neuwertiges Parkett
- Aufzug
- barrierefreier Zugang vom Keller bis zum Dach
- u.v.m.

Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Tudo sobre a localização

Das westliche Ringgebiet gehört zu den zentralen Wohnadressen in Braunschweig. Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert. Ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen befindet sich in der direkten Umgebung. Zahlreiche Parks und Grünflächen bieten zudem eine unverwechselbare Natur, die zum Spaziergehen und Relaxen einlädt. Eine gute Anbindung zu den Autobahnen (Wolfsburg-Salzgitter und Hannover-Berlin) sowie in die Innenstadt ist ebenfalls gegeben. Mit dem PKW erreicht man die Autobahnen in ca. 5 Minuten. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder mit der Straßenbahn ebenfalls in ca. 5 Minuten erreicht.

Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Kathrin Strootmann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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