

Braunschweig

# Wertbeständiges Mehrfamilienhaus in der Nähe des Inselwalls

*Número da propriedade: 25035006*



**PREÇO DE COMPRA: 1.550.000 EUR • ÁREA: ca. 830 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 32 • ÁREA DO TERRENO: 668 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig

## Numa vista geral

|                       |                        |                             |   |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 25035006               | Preço de compra             | 1.550.000 EUR   |
| Área                  | ca. 830 m <sup>2</sup> | Natureza                    | Moradia multifamiliar   |
| Forma do telhado      | Telhado de sela        | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 32                     | Tipo de construção          | Sólido  |
| Casas de banho        | 9                      | Área arrendáve              | ca. 830 m <sup>2</sup>  |
| Ano de construção     | 1890                   | Móveis                      | Varanda   |

Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig

## Dados energéticos

|                                   |            |  |                                   |
|-----------------------------------|------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 05.03.2034 | Consumo final de energia                                 | 115.00 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Aquecimento                       | Gás        | Classificação energética                                 | D                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1890                              |

Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig

## O imóvel



Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig

## O imóvel



**Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig**

## **Uma primeira impressão**

**Das Mehrfamilienhaus liegt in der Nähe des Inselwalls und wurde 1890 erbaut. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 668 m<sup>2</sup>, im Hinterhof sind derzeit drei Garagen vermietet, weitere Stellplätze sind vorhanden.**

**Das Wohnhaus verfügt über insgesamt 9 Mietwohnungen, die derzeit alle vermietet sind. Jeder Wohnung ist ein separater Kellerraum zugeordnet und das Dachgeschoss bietet zusätzlich Platz für den Ausbau weiterer Wohnungen.**

**Auf jeder Etage befinden sich zwei Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 830 m<sup>2</sup>.**

**Die IST-Jahresnettokaltmiete beträgt derzeit 72.825,- €. Eine langfristige Vermietbarkeit ist durch die attraktive und stadtnahe Lage gewährleistet.**

**Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig**

## **Tudo sobre a localização**

Ob kulturell, kulinarisch oder zum Einkaufen - Braunschweig ist immer einen Besuch wert. Hier vereint sich alles unter einem Dach: Attraktivität und Lebendigkeit, Historie und Moderne. In dieser reizvollen Umgebung finden sich eine Vielzahl von eleganten Geschäften und Boutiquen, attraktiven Einkaufshäusern und überdachten Passagen, ebenso wie gute Restaurants und Bars.

Oasen der Ruhe sind überall zu finden. Nicht weit entfernt finden sich zahlreiche Parks, die zum Verweilen oder Spazieren gehen einladen.

Die Braunschweiger Innenstadt bietet ebenfalls eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die verschiedenen Autobahnen in Richtung Wolfsburg / Berlin, Hannover oder Kassel.

**Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig**

## **Outras informações**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.

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: 25035006 - 38114 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**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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