

**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



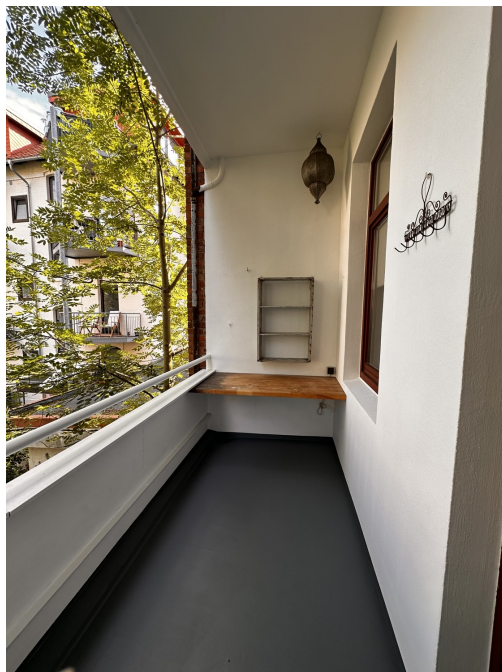
Número da propriedade: 25035006 - 38114 Braunschweig

## 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](mailto: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)