

Braunschweig

Volkmarode - Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Randlage

Número da propriedade: 25035032



PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • ÁREA: ca. 266 m² • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.039 m²

Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

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

Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

Numa vista geral

Número da propriedade	25035032
Área	ca. 266 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Casas de banho	4
Ano de construção	1962
Tipo de estacionamento	3 x Garagem

Preço de compra	425.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	154.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.01.2030	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

O imóvel



Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

O imóvel



Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

O imóvel



Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

O imóvel



Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

O imóvel



Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

O imóvel



Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

O imóvel



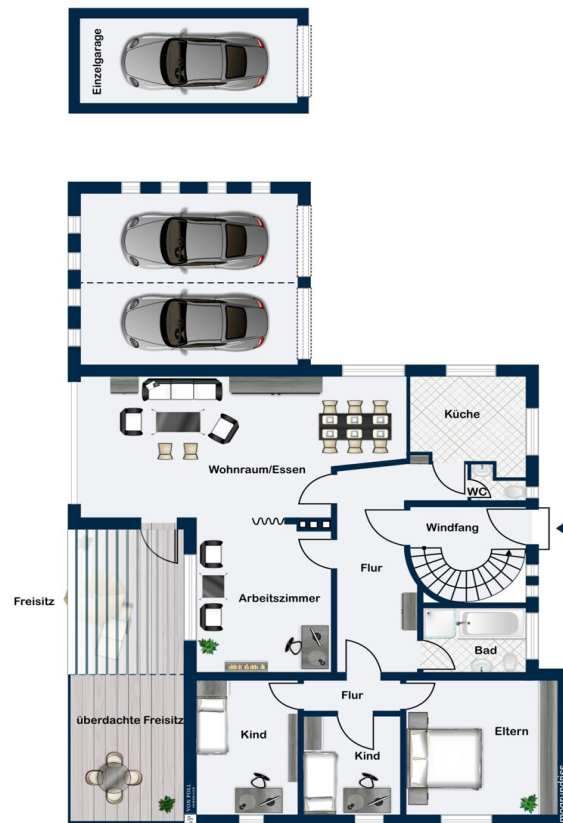
Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

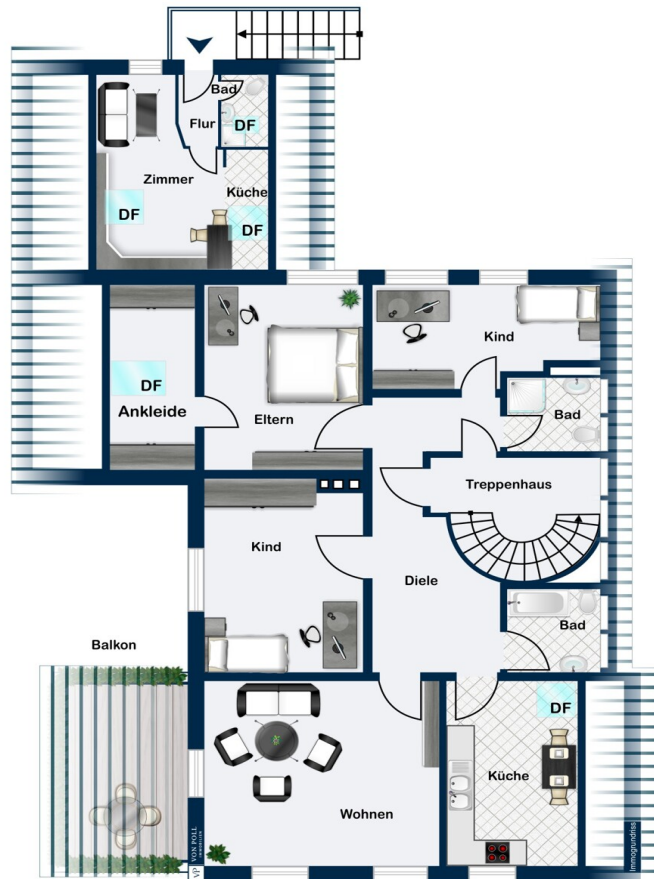
O imóvel

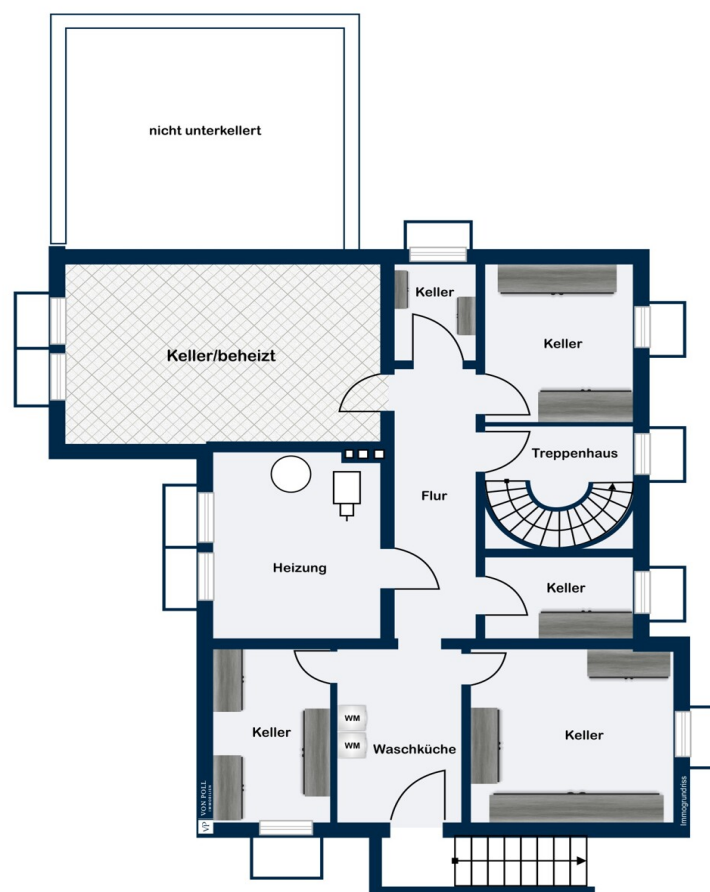


Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

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: 25035032 - 38104 Braunschweig

Uma primeira impressão

Dieses Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1962 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand, da es über die Jahre laufend instandgehalten wurde. Das Haus ist voll unterkellert und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 266?m², verteilt auf drei Wohneinheiten. Sowohl die Erdgeschosswohnung als auch die Einliegerwohnung sind aktuell vermietet.

Das großzügige Grundstück von ca. 1.039?m² besticht durch einen sehr gepflegten Garten und Platz für Erholung und Freizeit. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie eine Einzelgarage (aktuell vermietet) zur Verfügung. Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang über eine Außentreppe, was flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Aufteilung der Wohnungen:

Erdgeschosswohnung (EG), ca. 125?m² mit direktem Zugang zum Garten, vermietet

Einliegerwohnung, ca. 24?m², vermietet, separater Eingang

Dachgeschosswohnung (DG), ca. 107?m² mit großem Balkon und Gartenanteil, derzeit frei und flexibel nutzbar

Das Haus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, der Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum 02.03.2059, die jährliche Erbpacht beträgt 1.675,64?€.

Diese Immobilie bietet eine solide Bauweise, stabile Mieteinnahmen durch vermietete Einheiten und flexible Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch als Kapitalanlage.

Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

Tudo sobre a localização

Lagebeschreibung – Volkmarode, Braunschweig

Der Stadtteil Volkmarode liegt im östlichen Bereich von Braunschweig und überzeugt durch seine familienfreundliche Wohnatmosphäre. Geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün, bietet Volkmarode ein ideales Umfeld für Familien, Paare und Senioren gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil besonders lebenswert.

Bildungseinrichtungen:

Kindergärten/Kitas: Zahlreiche Kitas und Kindergärten, wie z.B. die städtische und die kirchliche Kita Volkmarode, sind fußläufig erreichbar.

Schulen: Die Grundschule Volkmarode, eine Gesamtschule, eine Förderschule sowie weiterführende Schulen in Braunschweig sind gut angebunden und sorgen für kurze Wege für Schulkinder.

Verkehrsanbindung:

Öffentlicher Nahverkehr: Volkmarode ist sehr gut an das Braunschweiger Straßenbahn- und Busnetz angebunden. Bus- und Straßenbahnlinien (z.B. Linie 3) verbinden den Stadtteil direkt mit der Innenstadt in wenigen Minuten. Mehrere Buslinien ergänzen das Nahverkehrsnetz und gewährleisten flexible Mobilität innerhalb des Stadtteils und in Richtung Innenstadt.

Pkw-Anbindung: Über die nahegelegenen Ausfallstraßen und die Autobahnen A2 und A39 sind Hannover, Wolfsburg, Salzgitter und das Umland schnell erreichbar. Somit verbindet Volkmarode ruhiges Wohnen mit hervorragender Erreichbarkeit.

Freizeit & Naherholung:

Der Stadtteil bietet zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Wege zum Spaziergehen oder Radfahren. Das Umfeld lädt zu sportlicher Betätigung im Freien und familienfreundlicher Freizeitgestaltung ein.

Número da propriedade: 25035032 - 38104 Braunschweig

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 154.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25035032 - 38104 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