

Braunschweig / Kälberwiese

# Attraktives Immobilienpaket auf großem Grundstück mit Erweiterungsmöglichkeit in guter Lage

*Número da propriedade: 25035036*



**PREÇO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • ÁREA: ca. 823 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 30 • ÁREA DO TERRENO: 2.227 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese**

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

Número da propriedade: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

## Numa vista geral

Número da propriedade	25035036	Preço de compra	1.250.000 EUR
Área	ca. 823 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	30	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	14	Área arrendáve	ca. 823 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1994	Móveis	Terraço, Varanda
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 7 x Garagem		

Número da propriedade: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	126.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.11.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

## O imóvel



Número da propriedade: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

## O imóvel



Número da propriedade: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

## O imóvel



Número da propriedade: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

## O imóvel



**Número da propriedade: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf stehen zwei großzügige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten, gelegen auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.227 m<sup>2</sup>. Die gesamte Wohnfläche der Immobilien beträgt etwa 823 m<sup>2</sup>. Die Häuser sind komplett vermietet und stellen eine attraktive Option für Investoren dar, die Wert auf eine langjährige Nachfrage in einer stadt- und naturnahen Umgebung legen.

Das erste Gebäude wurde 1954 errichtet und in den 1990er Jahren saniert. Durch größtenteils neue Fenster, eine Fassadendämmung, den Anbau von weiteren Balkonen und einer Terrasse bietet es auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 352 m<sup>2</sup> verteilt auf sieben Wohneinheiten eine gute Wohnqualität.

Direkt nebenan befindet sich das zweite Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1994, an einen Altbau aus der Jahrhundertwende angebaut wurde. Im Altbau befinden sich zwei Wohnungen und in dem Gebäude, das 1994 angebaut wurde, weitere fünf Wohnungen. Somit bietet dieses Ensemble insgesamt ca. 471 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und überzeugt durch lichtdurchflutete Zimmer. Auch hier profitieren fast alle Wohneinheiten von einer großzügigen Terrasse oder einem Balkon.

Die drei vorhandenen Gaszentralheizungen wurden vor wenigen Jahren erneuert und sorgen effizient für behagliche Wärme in sämtlichen Einheiten.

Das weitläufige Grundstück bietet viele Möglichkeiten: Neben Grünflächen, die Platz zur Erholung bieten und eventuell die Möglichkeit, die Wohnfläche zu erweitern, sind sieben Garagen und acht Stellplätze vorhanden.

Die Lage überzeugt durch ihre gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel,

Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe.  
Gleichzeitig genießen die Bewohner Ruhe und Privatsphäre.

**Número da propriedade: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese**

## Tudo sobre a localização

Braunschweig präsentiert sich als dynamische Stadt mit rund 253.000 Einwohnern. Die Stadt überzeugt durch eine stabile Infrastruktur, ein solides Wirtschaftsumfeld und eine hohe Lebensqualität, die sie zu einem attraktiven Standort für nachhaltige Immobilieninvestitionen macht.

Im Stadtteil Kälberwiese profitieren Investoren von einer optimalen Anbindung und einem breit gefächerten Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Die unmittelbare Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, darunter mehrere Autobahnauffahrten, garantiert eine exzellente Erreichbarkeit. Ebenso sind mehrere Bushaltestellen, wie „Hildesheimer Straße“ und „Kälberwiese“, in einem Radius von fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar, was die Mobilität für Bewohner und Besucher gleichermaßen erleichtert.

Das Umfeld besticht durch eine ausgewogene Mischung aus Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen, die eine hohe Lebensqualität sicherstellen. Für Familien und Berufstätige stehen Kindertagesstätten und Schulen, darunter renommierte Gymnasien und Grundschulen, bereits ab drei bis sieben Minuten Fußweg zur Verfügung. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in nur vier bis acht Minuten bequem zu Fuß zu erreichen und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie gepflegte Spielplätze und Parks, die in einem Umkreis von vier bis acht Minuten fußläufig erreichbar sind. Auch medizinische Versorgung ist mit einer Zahnarztpraxis und Allgemeinmedizinern in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

Für Investoren bietet Kälberwiese somit eine attraktive Kombination aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Annehmlichkeiten, die eine

nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien begünstigen. Die Lage überzeugt durch ihre Balance zwischen urbaner Nähe und wohnlicher Qualität, was sie zu einem vielversprechenden Investmentstandort macht.

**Número da propriedade: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese**

## Outras informações

**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: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese**

## 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)