

Braunschweig - Musikerviertel

Dreifamilienhaus in einmaliger Lage im beliebten Musikerviertel

Número da propriedade: 25035031



PREÇO DE COMPRA: 590.000 EUR • ÁREA: ca. 225 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 540 m²

Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

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

Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

Numa vista geral

Número da propriedade	25035031	Preço de compra	590.000 EUR
Área	ca. 225 m ²	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	9	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1958	Área útil	ca. 75 m ²
Tipo de estacionamento	1 x Garagem	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	260.23 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	20.12.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1958

Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

O imóvel



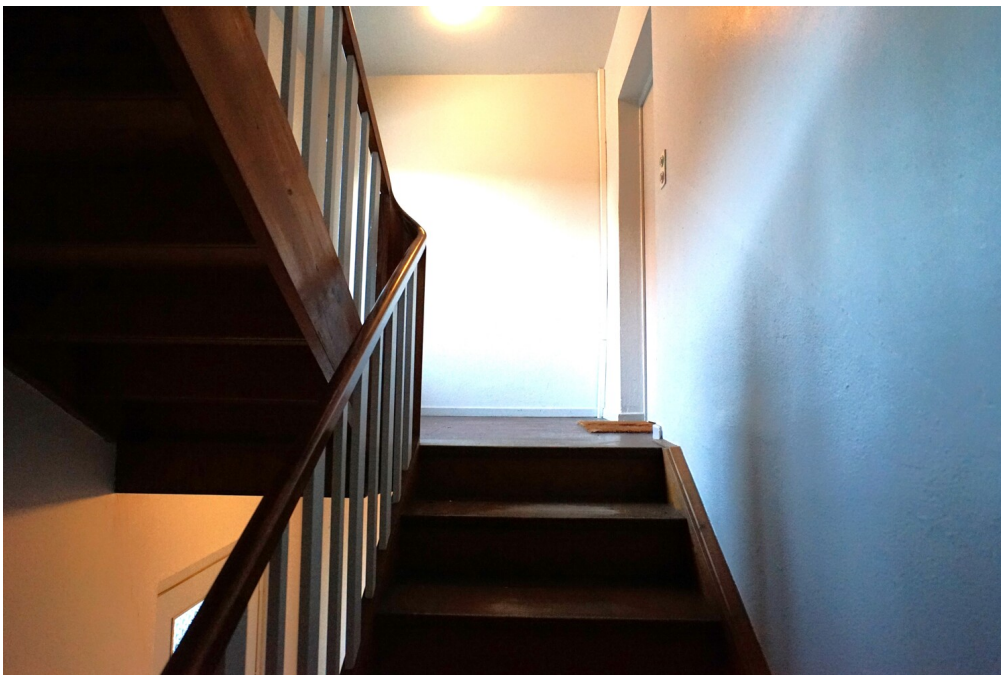
Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

O imóvel



Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

O imóvel



Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

O imóvel



Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

O imóvel



Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

O imóvel



Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

O imóvel



Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

O imóvel



Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1958 präsentiert sich als hervorragende Gelegenheit für Familien sowie Investoren, die Wert auf eine gute Raumaufteilung und eine einmalige Lage legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 225 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 540 m² bietet das Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Mehrfamilienhaus ist in drei abgeschlossene Wohneinheiten unterteilt und überzeugt durch eine zeitgemäße Raumaufteilung. Insgesamt verteilen sich neun Zimmer auf die drei Etagen. Dadurch eignet sich das Haus nicht nur als gemeinschaftliches Zuhause für mehrere Generationen, sondern auch für diejenigen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Ergänzend dazu bietet die Immobilie einen großzügigen Gartenbereich, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Auf dem sonnigen Grundstück finden sich ausreichend Flächen für das Anlegen von Blumenbeeten oder einen Sitzbereich mit Gartenmöbeln. Der Keller bietet zudem viel Stauraum und für Fahrzeuge steht ein Stellplatz direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

Wir möchten noch darauf hinweisen, dass die Wohnung im Erdgeschoss vermietet ist und dass sich das Haus in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

Tudo sobre a localização

Wohnen im Musikerviertel heißt „Im Herzen von Braunschweig“ - ca. 3 km von der Innenstadt entfernt wohnt es sich hier sehr ruhig und doch zentral.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit diversen Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés wird geboten. Diese sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. In der Nähe bieten wunderschöne Parks und Grünflächen einen hohen Erholungswert.

Die Braunschweiger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Eine gute Anbindung zu den umliegenden Autobahnen (A2 Hannover-Berlin, A39 Wolfsburg-Salzgitter) ist ebenfalls gegeben.

Número da propriedade: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 260.23 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25035031 - 38106 Braunschweig - Musikerviertel

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