Braunschweig

4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenzugang – direkt am Ringgleis in Braunschweig

Property ID: 25035016

PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 86 m^2 • **ROOMS:** 4

Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

At a glance

Property ID	25035016
Living Space	ca. 86 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1914

Purchase Price	230.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

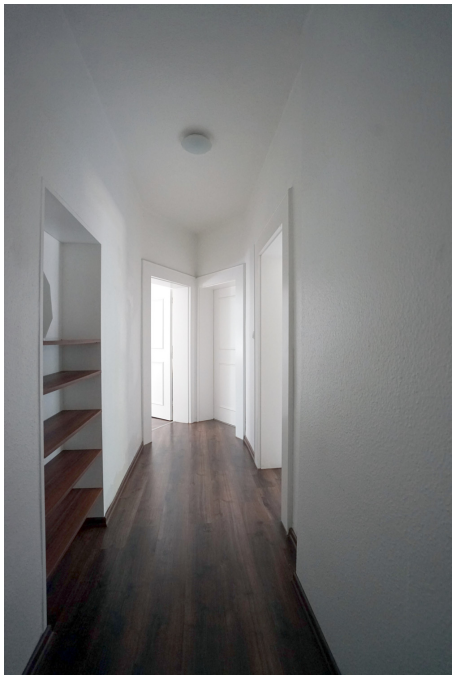
Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	13.10.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	121.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1914

Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

The property



Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

The property

Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

The property

Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

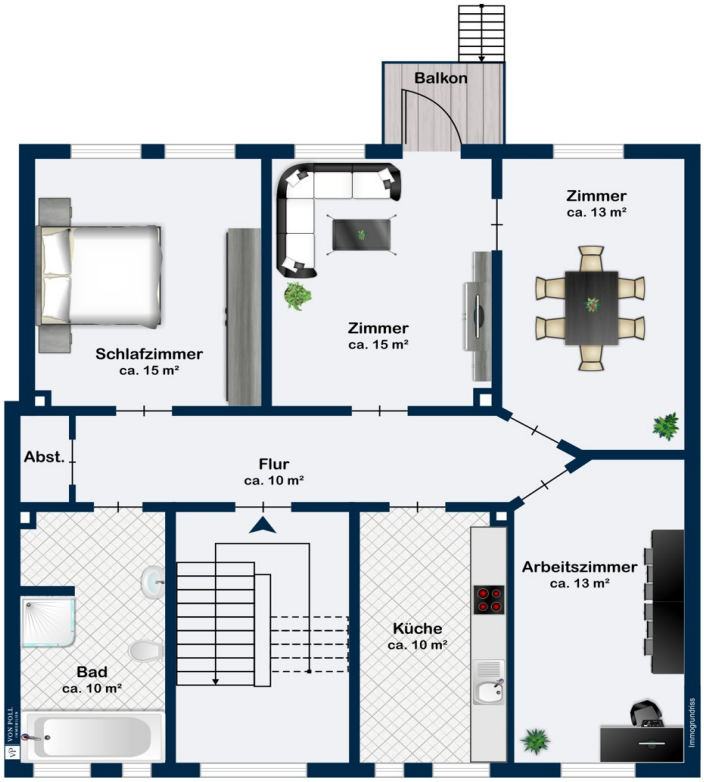
The property

Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

The property

Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

A first impression

Diese geräumige Erdgeschosswohnung mit ca. 86?m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten 9-Parteien-Haus – direkt am beliebten Ringgleis in Braunschweig.
Mit 4 gut geschnittenen Zimmern, einem modernisierten Tageslichtbad, zwei Kellerräumen und dem direkten Zugang vom Wohnzimmer in den Gemeinschaftsgarten bietet sie alles, was man sich für komfortables Wohnen wünschen kann.

Das Badezimmer wurde 2015 vollständig saniert und verfügt über eine begehbare Dusche sowie eine Badewanne. Zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung zur Verfügung. Ein weiteres Plus: Zahlreiche kostenlose Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Die Wohnung ist leerstehend und kann sofort bezogen werden.

Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

Details of amenities

Erdgeschosswohnung mit ca. 86?m² Wohnfläche
4 Zimmer – ideal für kleine Familien oder Paare
Direkter Zugang zum Gemeinschaftsgarten vom Wohnzimmer
Tageslichtbad (saniert 2015) mit begehbarer Dusche und Badewanne
Kleiner Abstellraum in der Wohnung
Zwei große Kellerräume inklusive
Glasfaseranschluß vorhanden
Fassadendämmung im Jahr 2024
Ausreichend Stellplätze direkt vor dem Haus
Sofort bezugsfrei

Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

All about the location

Das westliche Ringgebiet gehört zu den zentralen Wohnadressen in Braunschweig. Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert.

Ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen befindet sich in der direkten Umgebung. Zahlreiche Parks und Grünflächen bieten zudem eine unverwechselbare Natur, die zum Spazierengehen und Relaxen einlädt.

Eine gute Anbindung zu den Autobahnen (Wolfsburg-Salzgitter und Hannover-Berlin) sowie in die Innenstadt ist ebenfalls gegeben. Mit dem PKW erreicht man die Autobahnen in ca. 5 Minuten. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder mit der Straßenbahn ebenfalls in ca. 5 Minuten erreicht.

Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.10.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 121.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914.
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.

Property ID: 25035016 - 38114 Braunschweig

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33, 38100 Braunschweig
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com