

Braunschweig

## Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in stadtnaher Lage

*Número de propiedad: 25035005*



PRECIO DE COMPRA: 250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 52 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25035005                           |
| Superficie habitable | ca. 52 m²                          |
| Habitaciones         | 2                                  |
| Dormitorios          | 1                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 2000                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 250.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 20.06.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 124.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2000                   |

Número de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

## La propiedad



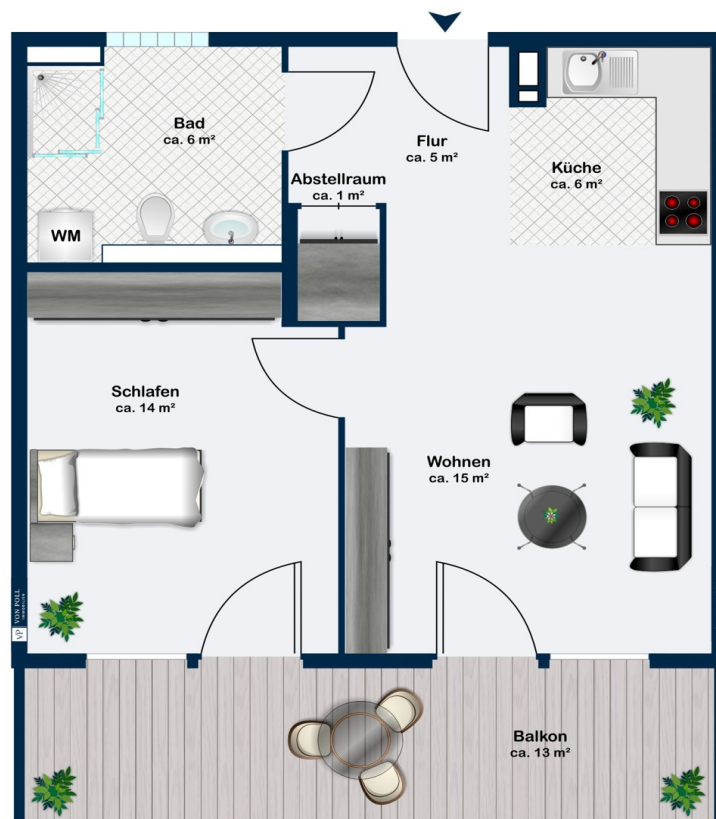
Número de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Una primera impresión

Diese im Jahr 2023 modernisierte Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet jeglichen Komfort für seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen in stadtnaher Lage von Braunschweig.

Freies, selbstbestimmtes und generationenübergreifendes Wohnen bietet diese Wohnanlage durch das integrierte Gesundheitszentrum sowie einen Pflegedienstleister. Der Service für den täglichen Bedarf kann nach den eigenen Bedürfnissen gebucht werden.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 23 Parteien und bietet den Bewohnern auch soziale Kontakte durch monatliche Treffen.

Die Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche sowie ein überdachter und großzügiger Balkon in Südausrichtung.

Ein eigener Stellplatz direkt vor der Haustür gehört ebenfalls zum Angebot. Die Verfügbarkeit der Immobilie ist zeitnah nach Absprache möglich.

Número de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Detalles de los servicios

- neuwertige offene Einbauküche
- ein Stellplatz direkt vor der Haustür
- großer überdachter Balkon in Südausrichtung
- elektrische Außenrollläden
- ein Kellerraum
- neuwertiges Parkett
- Aufzug
- barrierefreier Zugang vom Keller bis zum Dach
- u.v.m.

Número de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Todo sobre la ubicación

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 Spaziergehen 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.

Número de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
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 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 de propiedad: 25035005 - 38118 Braunschweig

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)