

Braunschweig

Kapitalanlage in Lehndorf - Vermietete DHH mit drei Wohnungen

Objektnummer: 24035019



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 315 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 759 m²

Objektnummer: 24035019 - 38116 Braunschweig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24035019 - 38116 Braunschweig

Auf einen Blick

Objektnummer	24035019
Wohnfläche	ca. 315 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	12
Baujahr	1936

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24035019 - 38116 Braunschweig

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	25.05.2033
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	331.78 kWh/m ² a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24035019 - 38116 Braunschweig

Die Immobilie



Objektnummer: 24035019 - 38116 Braunschweig

Die Immobilie



Objektnummer: 24035019 - 38116 Braunschweig

Die Immobilie



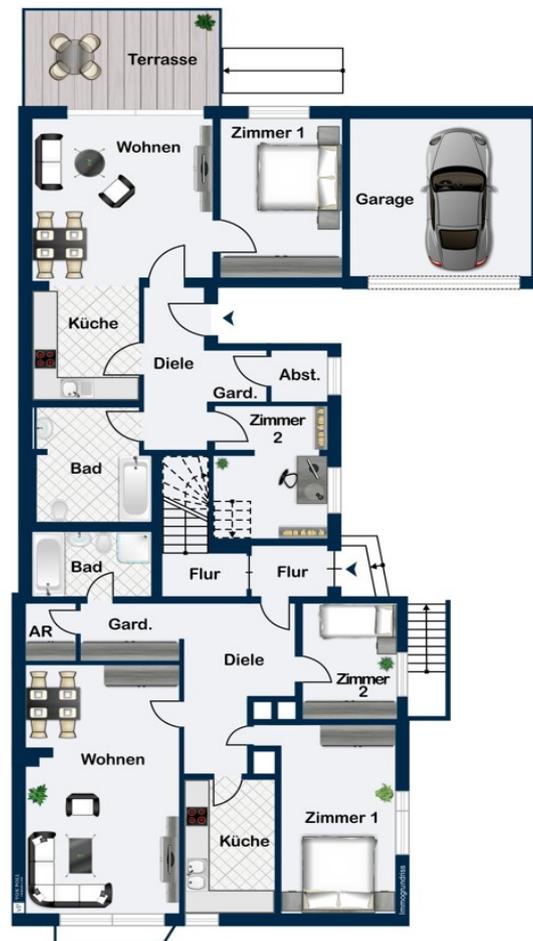
Objektnummer: 24035019 - 38116 Braunschweig

Die Immobilie



Objektnummer: 24035019 - 38116 Braunschweig

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24035019 - 38116 Braunschweig

Ein erster Eindruck

In stadtnaher Wohnlage befindet sich dieses solide 3 - Familienhaus, welches im Jahr 1936 erbaut wurde. Die Immobilie verfügt über insgesamt 3 Mietwohnungen, verteilt auf drei Etagen. Die jährlichen Nettomieteinnahmen für alle drei Wohnungen betragen ca. 26.100 €. Das ca. 759 m² große Eigentumsgrundstück ist mit zwei Garagen bebaut. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 315 m² und ist wie folgt aufgeteilt: Erdgeschosswohnung 1: Eine Küche, ein geräumiges Wohn- / Esszimmer, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer, Diele, ein Abstellraum sowie eine Terrasse. Erdgeschosswohnung 2: Eine Küche, ein geräumiges Wohn- / Esszimmer, ein Badezimmer, zwei Schlafzimmer, Diele sowie ein Wintergarten mit Zugang zum Garten, welcher den Mietern zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Maisonettewohnung im 1. OG + DG: Eine Küche, ein geräumiges Wohn- / Esszimmer, 1,5 Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine Terrasse. Diese Wohnung wird zum Sommer 2024 frei. Jede Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Objektnummer: 24035019 - 38116 Braunschweig

Alles zum Standort

Der Stadtteil Lehdorf gehört aufgrund seiner sehr guten Infrastruktur und der zentralen Lage zur Innenstadt zu den besonders beliebten Wohnlagen in Braunschweig. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Über die Stadtautobahn A391 ist eine schnelle Anbindung zu den Autobahnen A2 Richtung Hannover/ Wolfsburg/ Berlin und A39 Richtung Wolfsburg/ Salzgitter gegeben. Ebenso ist eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Die Busse fahren im ca. 15 Minuten Takt.

Objektnummer: 24035019 - 38116 Braunschweig

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 331.78 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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.

Objektnummer: 24035019 - 38116 Braunschweig

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33 Braunschweig
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com