

Braunschweig

# Freistehendes Einfamilienhaus im beliebten Stadtteil Lehdorf

**CODICE OGGETTO: 24035013**



**PREZZO D'ACQUISTO: 510.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122,34 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 599 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24035013 - 38116 Braunschweig

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24035013 - 38116 Braunschweig

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24035013
Superficie netta	ca. 122,34 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1938

Prezzo d'acquisto	510.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.05.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	107.23 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24035013 - 38116 Braunschweig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24035013 - 38116 Braunschweig

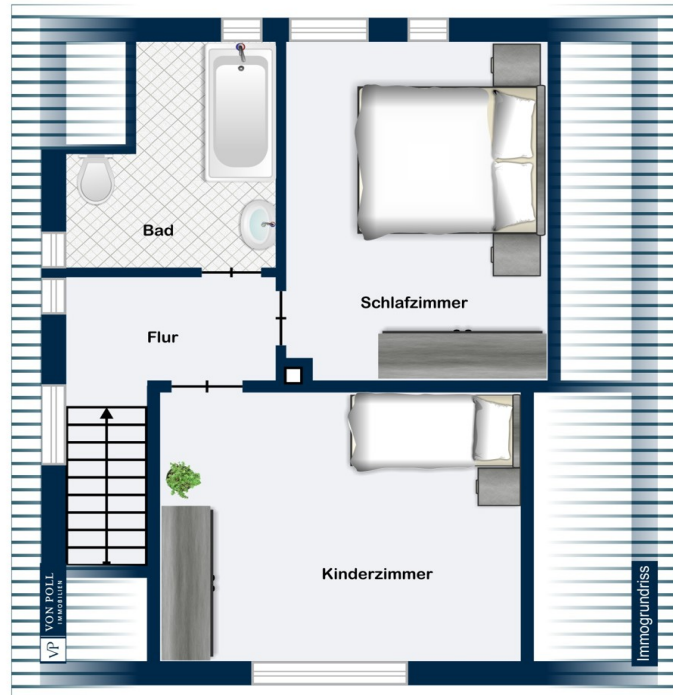
## La proprietà



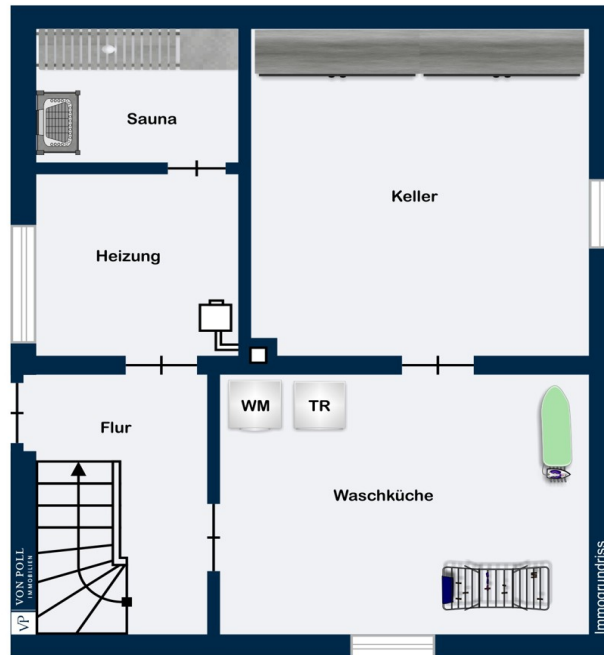
CODICE OGGETTO: 24035013 - 38116 Braunschweig

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24035013 - 38116 Braunschweig**

## Una prima impressione

Auf einem ca. 599 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich dieses schöne und solide Einfamilienhaus. Das Haus wurde 1938 erbaut und 2006 um einen Anbau erweitert. Es verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, ein weiteres großes Zimmer, welches durch eine Tür geteilt werden könnte, eine Küche und ein Duschbad bieten viele Nutzungsmöglichkeiten auf der Erdgeschossebene. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist. Der Keller bietet ausreichend Stauraum und Platz für Hauswirtschaft. Eine neuwertige Sauna rundet das Angebot ab. Die geräumige Garage hat einen direkten Zugang zum Garten und ist mit einer Wallbox sowie einem elektrischen Tor ausgestattet. Zu guter Letzt möchten wir noch besonders erwähnen, dass sich das Haus, durch die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der meisten Fenster und des Daches 2006 sowie den Einbau einer neuen Gaszentralheizung 2018, in einem sehr guten Zustand befindet. Der Energieausweis ist bereits beantragt.

CODICE OGGETTO: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Dettagli dei servizi

- Photovoltaikanlage von 2023
- Sauna
- Wallbox
- Sat-Anlage
- Garage von 2010 mit elektrischem Tor
- zwei Badezimmer
- Drainage
- Keller
- Terrasse
- Markise
- u.v.m.

**CODICE OGGETTO: 24035013 - 38116 Braunschweig**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24035013 - 38116 Braunschweig**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.23 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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.

CODICE OGGETTO: 24035013 - 38116 Braunschweig

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Brunswick  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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