

Lehre / Wendhausen

# Moderne Loftwohnung mit Balkon und Stellplatz in historischem Gebäude

**CODICE OGGETTO: 24035017**



**PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen

- 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: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24035017
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen

## 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: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen**

## Una prima impressione

Diese moderne und interessante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem historischen Gebäude vor den Toren Braunschweigs, in Wendhausen. Die Wohnung wurde 1993 ausgebaut und in den Jahren 2012 und 2014 renoviert und saniert. Ein absolutes Highlight ist der traumhafte Blick vom Balkon in das angrenzende Naturschutzgebiet - Ruhe und Natur pur. Neben dem großzügigen Wohn-/ Essbereich mit offener Küche verfügt die Wohnung über zwei weitere Zimmer, ein Bad mit bodenebener Dusche, ein Gäste-WC und einen Abstellraum. Hohe Räume bis unter das Dach, ein Kaminofen, edle Designerleuchten und eine exklusive Einbauküche, mit allen Raffinessen ausgestattet, geben der Wohnung ein ganz besonderes Flair. Ein Stellplatz im Hof der Anlage rundet dieses besondere Angebot ab.

**CODICE OGGETTO: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen**

## Dettagli dei servizi

- Balkon mit Blick ins Naturschutzgebiet
- Parkettfußboden
- Kaminofen
- Gäste-WC
- hochwertige Einbauküche
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Abstellraum
- PKW-Stellplatz
- u.v.m.

**CODICE OGGETTO: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen**

## Tutto sulla posizione

Wendhausen liegt direkt an der nordöstlichen Stadtgrenze Braunschweigs. Durch die Nähe zur Innenstadt und die perfekte Anbindung an das Volkswagenwerk ergibt sich eine hervorragende Lage. Die Autobahn A2 in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel ist nur wenige Minuten entfernt. Im Ortskern befindet sich eine dörfliche Infrastruktur mit Kindergarten, Kinderspielplatz, Grundschule und Ärzten. Ebenso gibt es mehrere gutbürgerliche Restaurants und Gaststätten.

**CODICE OGGETTO: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen**

## Ulteriori informazioni

**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: 24035017 - 38165 Lehre / Wendhausen**

## 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)