

Braunschweig

# 2-Zimmer-Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Property ID: 25035026



PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25035026 - 38106 Braunschweig

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

Property ID: 25035026 - 38106 Braunschweig

## At a glance

|                      |           |                     |                                                                           |
|----------------------|-----------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25035026  | Purchase Price      | 195.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 69 m² | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 2         |                     |                                                                           |
| Bathrooms            | 2         |                     |                                                                           |
| Year of construction | 1900      | Construction method | Solid                                                                     |
|                      |           | Equipment           | Built-in kitchen                                                          |

Property ID: 25035026 - 38106 Braunschweig

## Energy Data

|                                |                              |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                          | Final energy consumption                             | 172.60 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 25.02.2029                   | Energy efficiency class                              | F                              |
| Power Source                   | Gas                          | Year of construction according to energy certificate | 1900                           |

Property ID: 25035026 - 38106 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035026 - 38106 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035026 - 38106 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035026 - 38106 Braunschweig

## The property



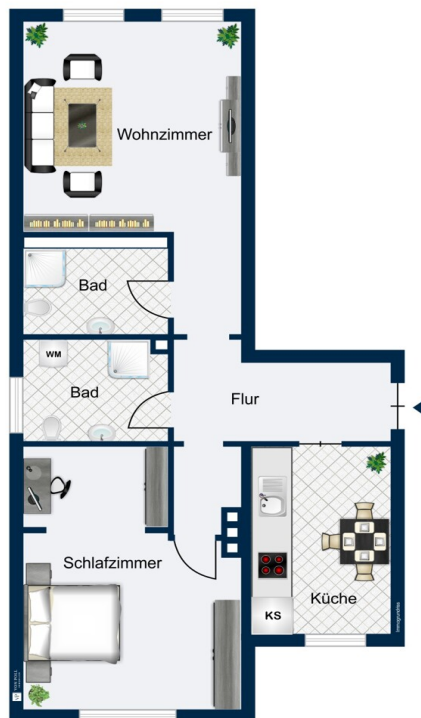
Property ID: 25035026 - 38106 Braunschweig

## The property



Property ID: 25035026 - 38106 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: 25035026 - 38106 Braunschweig**

## A first impression

Diese gepflegte und helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Östlichen Ringgebiet.

Die Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> ist wie folgt aufgeteilt:

- ein Wohnzimmer
- ein Schlafzimmer
- eine Küche mit Einbauküche von 2015
- zwei Badezimmer jeweils mit einer Dusche ausgestattet
- Flur

Ein Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet.

Die Immobilie eignet sich ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage für eine Wohngemeinschaft, da sie über zwei vorhandene Badezimmer verfügt und kurzfristig verfügbar ist.

Property ID: 25035026 - 38106 Braunschweig

## All about the location

Das östliche Ringgebiet gehört zu den begehrten Wohnadressen in Braunschweig.

Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohen Freizeitwert.

Ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken Kindergärten und Schulen befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Rund um das östliche Ringgebiet gibt es wunderschöne Parks und Grünflächen, die eine unverwechselbare Natur bieten und zum Spaziergehen und Relaxen einladen.

Die Braunschweiger Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Eine gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen (A2 Hannover-Berlin, A39 Wolfsburg-Salzgitter) ist ebenfalls gegeben.

Property ID: 25035026 - 38106 Braunschweig

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 172.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25035026 - 38106 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](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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