

Braunschweig / Gliersmarode

# Freistehendes Einfamilienhaus in Gliersmarode

Objektnummer: 25035027



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 468 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

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

Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25035027   |
| Wohnfläche   | ca. 142 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1959       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|           |                                                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis | 320.000 EUR                                                               |
| Haus      | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise  | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2035 | Endenergiebedarf            | 293.37 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1959           |

Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Glesmarode

## Die Immobilie



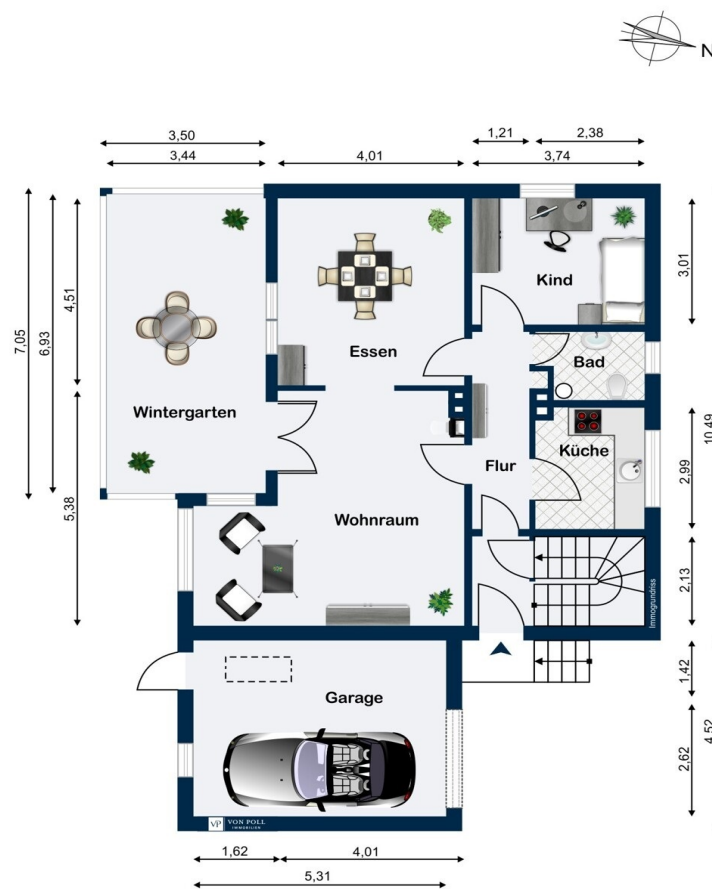
Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

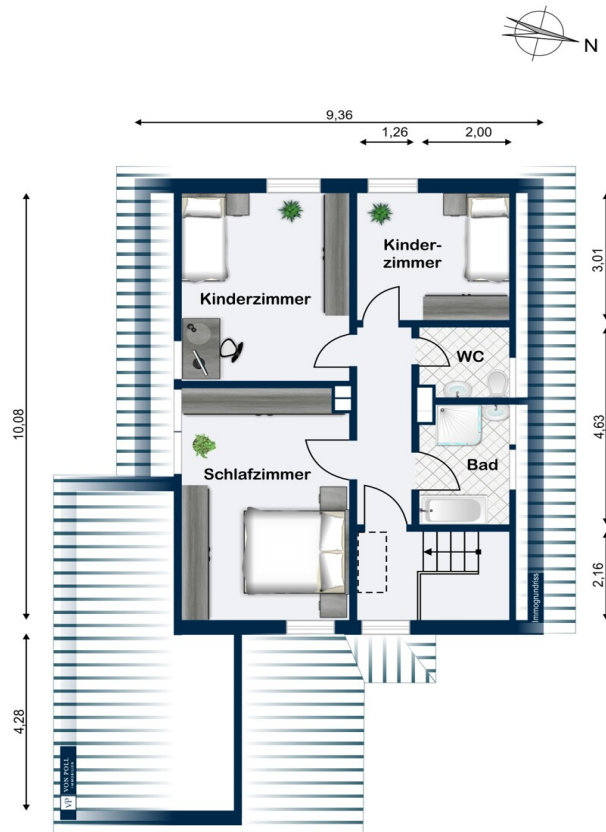
## Die Immobilie



Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## 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: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus, welches im Jahr 1959 erbaut worden ist, befindet sich im zentrumsnahen und beliebten Stadtteil Gliesmarode.

Die Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> verteilt sich wie folgt auf 2 Ebenen und bietet für die ganze Familie viel Platz zum Leben und Wohnen.

Erdgeschoss:

- Geräumiger und offener Wohn-/ Essbereich mit Blick in den Garten
- Wintergarten
- Küche
- Ein Schlaf- / Arbeitszimmer
- Flur
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- Flur
- Elternschlafzimmer
- Zwei weitere Schlafzimmer
- Eine Toilette
- Ein Badezimmer

Der Keller bietet viel Stauraum sowie weitere Nutzfläche für die Lagerung von Vorräten. Auf dem ca. 468 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich eine geräumige Garage.

Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Alles zum Standort

Gliesmarode ist ein Stadtteil im Osten von Braunschweig und gehört aufgrund seiner stadtnahen Lage zu den gefragten Wohnlagen.

Durch das nahegelegene Naturschutzgebiet "Riddagshäuser Teiche" bietet Gliesmarode einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Eine ausreichende Infrastruktur ist durch diverse Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken etc. gegeben.

Die Braunschweiger Innenstadt ist mit dem Fahrrad, mit der Straßenbahn oder dem Stadtbus in ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Gliesmarode verfügt weiterhin über eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel.

**Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 293.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
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 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.

Objektnummer: 25035027 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig  
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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