

Braunschweig

## 2-Zimmer-Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Número de propiedad: 25035026



PRECIO DE COMPRA: 195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25035026 - 38106 Braunschweig

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25035026 - 38106 Braunschweig

## De un vistazo

|                      |                       |                        |                                                                           |
|----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25035026              | Precio de compra       | 195.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 69 m <sup>2</sup> | Piso                   | Piso                                                                      |
| Habitaciones         | 2                     | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Baños                | 2                     | Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Año de construcción  | 1900                  | Características        | Cocina empotrada                                                          |

Número de propiedad: 25035026 - 38106 Braunschweig

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Consumo de energía final                            | 172.60 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 25.02.2029                                | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1900                   |

Número de propiedad: 25035026 - 38106 Braunschweig

## La propiedad





Número de propiedad: 25035026 - 38106 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035026 - 38106 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035026 - 38106 Braunschweig

## La propiedad





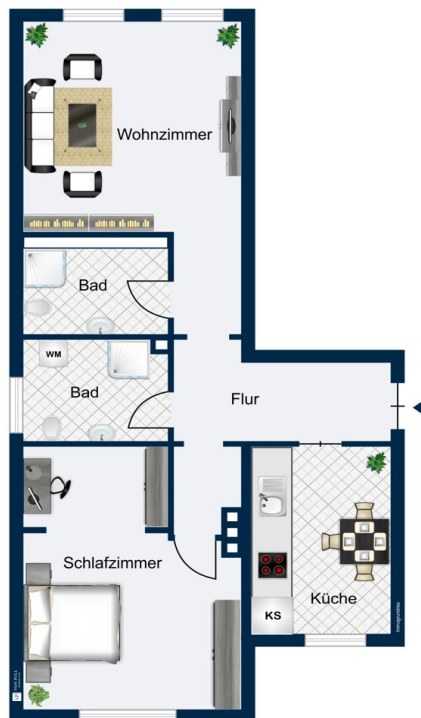
Número de propiedad: 25035026 - 38106 Braunschweig

## La propiedad



Número de propiedad: 25035026 - 38106 Braunschweig

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25035026 - 38106 Braunschweig

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25035026 - 38106 Braunschweig

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25035026 - 38106 Braunschweig

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25035026 - 38106 Braunschweig

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kathrin Strootmann

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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