

Braunschweig

# Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte in ruhiger Randlage von Dibbesdorf

????????? ??????????: 25035028



???? ??????: 262.000 EUR • ??????????: ca. 131 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 536 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25035028 - 38108 Braunschweig

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25035028 - 38108 Braunschweig

?? ??? ??????

|                    |            |               |                       |
|--------------------|------------|---------------|-----------------------|
| ??????? ?????????  | 25035028   | ????? ??????? | 262.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 131 m² | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????          | 5          |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 3          |               | MwSt.) des            |
| ??????????         |            |               | beurkundeten          |
|                    |            |               | Kaufpreises           |
| ?????????          | 2          | ???????       | WC ????????????,      |
| ????? ???????????? | 1980       |               | ?????                 |

??????? ?????????: 25035028 - 38108 Braunschweig

????????????? ???????????

|                    |            |                      |                |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ??????????????????   | VERBRAUCH      |
| ??????????????     | 05.08.2033 | ??????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ???????              | 176.10 kWh/m²a |
| ???????            |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ?????????????        | F              |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ????? ?????????????? | 1980           |
|                    |            | ????????? ?? ??      |                |
|                    |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ??????????????????   |                |



???????? ?????????: 25035028 - 38108 Braunschweig

?? ????????





???????? ?????????: 25035028 - 38108 Braunschweig

?? ????????



???????? ?????: 25035028 - 38108 Braunschweig

?? ???????





???????? ?????????: 25035028 - 38108 Braunschweig

?? ?????????





??????? ???????: 25035028 - 38108 Braunschweig

?? ???????



???????? ?????????: 25035028 - 38108 Braunschweig

?? ????????





??????? ?????????: 25035028 - 38108 Braunschweig

?? ????????





???????? ??: 25035028 - 38108 Braunschweig

?? ???????

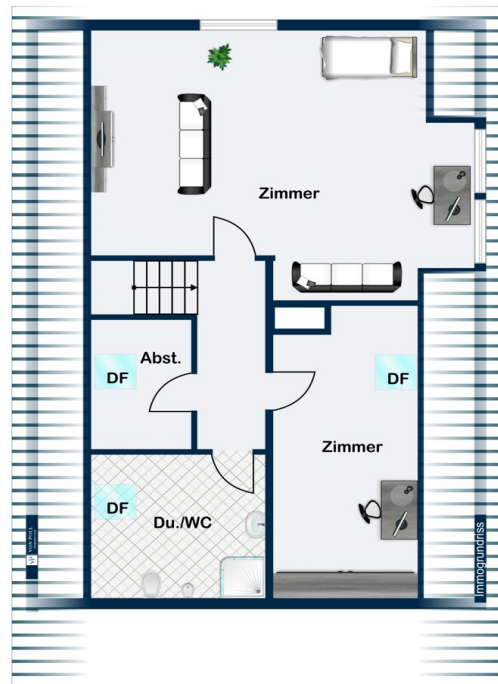


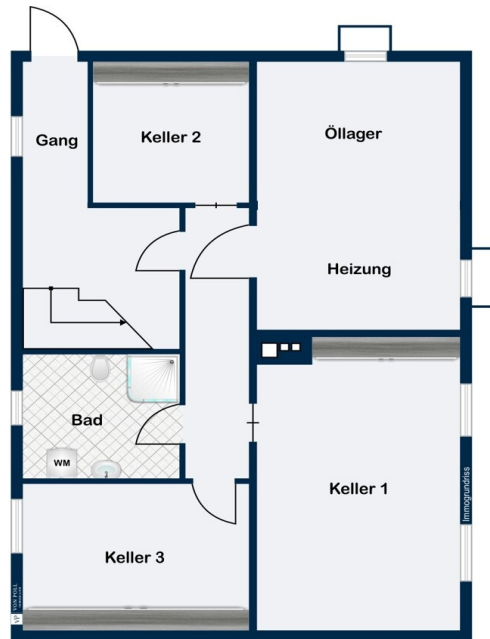
??????? ???????: 25035028 - 38108 Braunschweig

???????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25035028 - 38108 Braunschweig

??? ?????? ??????????

Diese solide, aber sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte bietet auf einem großzügigen Eckgrundstück von 536 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Gestaltung und zukünftigen Wohnkomfort. Das Haus bietet eine gute Basis für individuelle Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> aus dem Baujahr 1980 ist es ideal für alle, die ein Haus mit Potenzial suchen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage von Dibbesdorf und der Garten ist nach Westen ausgerichtet, dieser bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen bei Sonnenuntergang und hat einen weiten Blick, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Der Keller bietet viel Stauraum sowie Möglichkeiten für Hobbyräume oder Technikräume.



??????? ?????????: 25035028 - 38108 Braunschweig

??? ??? ??? ???????????

Dibbesdorf liegt nur wenige Fahrminuten nordöstlich des Braunschweiger Stadtzentrums (8 km). Auch das Wolfsburger Stadtzentrum ist schnell erreicht (25 km).

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Dibbesdorf von Braunschweig aus über die Buslinie 417 sowie von Braunschweig und Wolfsburg aus über die Linie 230 zu erreichen. Die Autobahn A2 in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel ist nur wenige Minuten entfernt.

Der Ort verfügt über einen Supermarkt, einen Hofladen sowie mehrere Dienstleister. Ein Kindergarten und mehrere Vereine prägen das Ortsleben.

Einen großen Erholungswert bietet das angrenzende Waldstück "Dibbesdorfer Holz".

??????? ???????: 25035028 - 38108 Braunschweig

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 176.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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.

??????? ?????????: 25035028 - 38108 Braunschweig

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Kathrin Strootmann

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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