

Braunschweig

# Stadt nah und ruhig wohnen - 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Östlichen Ringgebiet

Property ID: 23035034



PURCHASE PRICE: 169.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 23035034 - 38104 Braunschweig

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

Property ID: 23035034 - 38104 Braunschweig

## At a glance

|                      |                              |                     |                                                                           |
|----------------------|------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 23035034                     | Purchase Price      | 169.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 69 m²                    | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                  | Construction method | Solid                                                                     |
| Available from       | According to the arrangement | Usable Space        | ca. 0 m²                                                                  |
| Rooms                | 3                            |                     |                                                                           |
| Bedrooms             | 2                            |                     |                                                                           |
| Bathrooms            | 1                            |                     |                                                                           |
| Year of construction | 1954                         |                     |                                                                           |

Property ID: 23035034 - 38104 Braunschweig

## Energy Data

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Energy Source                  | GAS        |
| Energy certificate valid until | 04.10.2027 |
| Power Source                   | Gas        |

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate       | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 45.30 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class  | A                              |



Property ID: 23035034 - 38104 Braunschweig

## The property





Property ID: 23035034 - 38104 Braunschweig

## The property



Property ID: 23035034 - 38104 Braunschweig

## The property



Property ID: 23035034 - 38104 Braunschweig

## The property





Property ID: 23035034 - 38104 Braunschweig

## The property



Property ID: 23035034 - 38104 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: 23035034 - 38104 Braunschweig

## A first impression

Diese Erdgeschosswohnung liegt nur fünf Gehminuten vom Prinzenpark entfernt. Die Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie eine Küche. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von dem aus alle Räume zu erreichen sind. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Esstisch. Die Küche bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das Bad ist sanierungsbedürftig, bietet aber ausreichend Platz für eine Badewanne oder eine bodengleiche Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette. Der Zustand der Wohnung ist renovierungsbedürftig, sodass eigene Ideen und Vorstellungen verwirklicht werden können. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Möglichkeiten dieser Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt näher vorstellen zu dürfen.



**Property ID: 23035034 - 38104 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: 23035034 - 38104 Braunschweig

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 45.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Property ID: 23035034 - 38104 Braunschweig

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)