Braunschweig

Solide Doppelhaushälfte + Gartengrundstück auf Erbpacht in Kralenriede

Objektnummer: 25035012

KAUFPREIS: 155.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 90 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 1.031 m^2

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

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

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

Auf einen Blick

Objektnummer	25035012
Wohnfläche	ca. 90 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1924

Kaufpreis	155.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	318.17 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1924

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

Die Immobilie

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

Die Immobilie

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

Die Immobilie

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

Die Immobilie

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

Die Immobilie

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

Die Immobilie

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

Die Immobilie

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

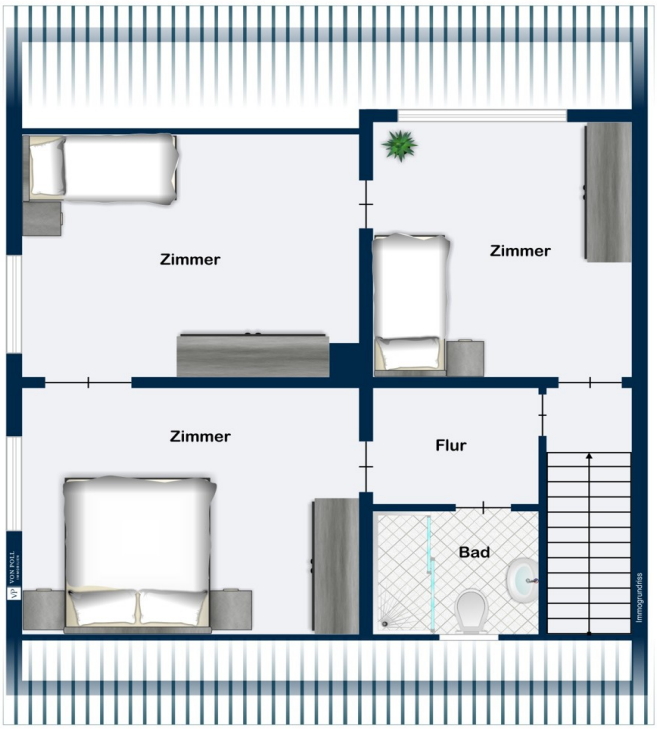
Die Immobilie

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

Die Immobilie

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

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: 25035012 - 38108 Braunschweig

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1924 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m². Das Haus befindet sich auf einem ca. 181 m² großen Erbpachtgrundstück, des Weiteren gehört zum Angebot ein Gartengrundstück mit einer Größe von ca. 850 m², welches sich ebenfalls auf Erbpacht befindet und über das Nachbargrundstück erreichbar ist. Die Laufzeit des Erbbaurechts für beide Grundstücke erstreckt sich bis zum 31.03.2120 und der jährliche Erbpachtzins beträgt für beide Grundstücke 2009 €.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss
- großes Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Terrasse
- Flur
- Küche mit Zugang zum Duschbad
- Gäste-WC

Obergeschoss
- Flur
- drei Schlafzimmer
- ein kleines Badezimmer mit Dusche

Im Außenbereich lädt das große Erbpachtgrundstück zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ein, sei es als Spielplatz für Kinder, Garten für Hobbygärtner oder als Fläche für Freizeitaktivitäten.

Das Objekt ist ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem Zuhause mit viel Platz im Außenbereich sind, ohne auf die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage verzichten zu müssen. In der Umgebung gibt es Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Ein Carport bietet Platz für ein Auto und befindet sich direkt auf dem Grundstück. Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und kann zeitnah übernommen, werden.

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Braunschweiger Stadtteil Kralenriede.

Der Ort verfügt über eine Grundschule, einen Kindergarten, den Sportverein Kralenriede sowie diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf und weist somit eine gute Infrastruktur auf.

Durch die Lage im Norden Braunschweigs ist eine hervorragende Anbindung an das Autobahnkreuz Braunschweig-Nord und somit an die Autobahnen Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel gegeben. Darüberhinaus ist Kralenriede gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, es verkehren mehrere Buslinien in kurzen, regelmäßigen Abständen.

Die Schunteraue, der Querumer Forst und viele Forst- und Wiesenflächen in der direkten Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Naherholungswert.

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 318.17 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.
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 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.

Objektnummer: 25035012 - 38108 Braunschweig

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com