

Braunschweig / Riddagshausen

# Seltene Gelegenheit - Freistehendes Einfamilienhaus in Riddagshausen

*CODE DU BIEN: 25035029*



**PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 636 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## En un coup d'œil

|                       |                        |                              |   |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 25035029               | Prix d'achat                 | 380.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 169 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Pièces                | 6                      | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Salles de bains       | 2                      |                              |   |
| Année de construction | 1956                   | Technique de construction    | Charpente en bois   |

CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Informations énergétiques

|  |            |  |                             |
|--|------------|--|-----------------------------|
| Chauffage  | Télé       | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique   |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.08.2035 | Consommation<br>d'énergie                                      | 422.49 kWh/m <sup>2</sup> a |
|  |            | Classement<br>énergétique                                      | H                           |
|  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1956                        |

CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

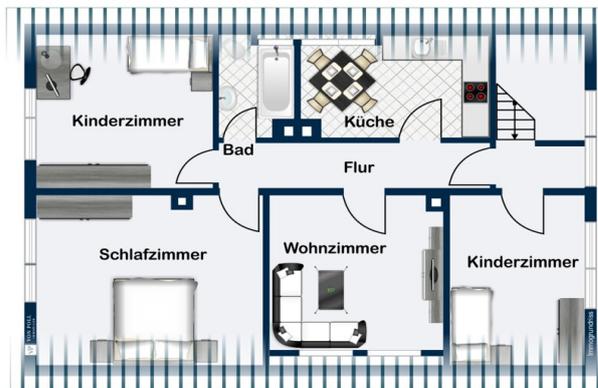
## La propriété

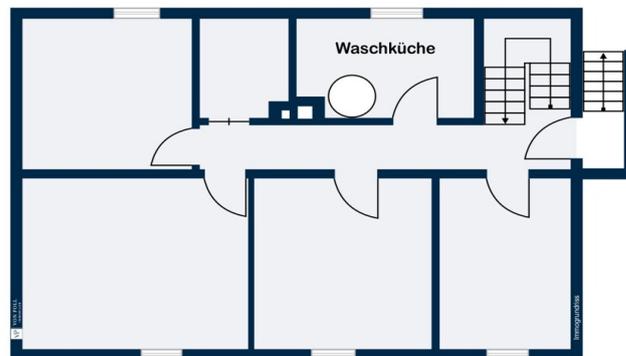


CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus steht auf einem ca. 632 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück im beliebten Stadtteil Riddagshausen. Die jährliche Erbpacht beträgt aktuell 860,01 Euro und der Vertrag läuft bis zum 31.03.2055.

Die Wohnfläche beträgt ca. 169 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss:

- Flur
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer
- Wintergarten
- zwei Zimmer

Das Obergeschoss ist langfristig vermietet und teilt sich wie folgt auf:

- eine Küche
- ein Badezimmer
- zwei Zimmer
- Flur
- separates Zimmer vom Treppenhaus zugänglich

Viel Stauraum und einen Waschkeller bietet zudem der Vollkeller. Eine Garage, welche sich direkt am Haus befindet, rundet dieses seltene Angebot ab.

CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Riddagshausen grenzt direkt an den östlichen Stadtrand von Braunschweig.

Riddagshausen gehört zu den begehrten Wohngegenden von Braunschweig und das nicht nur aufgrund seiner stadtnahen Lage.

Zwischen dem Prinz Albrecht Park und den Riddagshäuser Teichen gelegen bietet dieser Stadtteil einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Eine ausreichende Infrastruktur ist durch Ärzte, Restaurants, einen Kindergarten und eine Bäckerei gegeben.

Die gute Anbindung zu den Autobahnen A39 (Wolfsburg-Salzgitter) und A2 (Hannover-Berlin) und in die Innenstadt macht diesen Standort besonders attraktiv. Mit dem PKW erreicht man die Autobahnen in ca. 5-10 Minuten. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder mit dem Stadtbus ebenfalls in ca. 5-10 Minuten zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 422.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
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.

CODE DU BIEN: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kathrin Strootmann

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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