

Braunschweig

# Östliches Ringgebiet - Besondere Altbauwohnung mit herrlichem Weitblick

????????? ??????????: 25035024



????? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 96 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ????????: 25035024 - 38102 Braunschweig

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ???????: 25035024 - 38102 Braunschweig

?? ??? ??????

|                  |                       |             |                       |
|------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| ??????? ???????: | 25035024              | ???? ?????? | 450.000 EUR           |
| ??????????       | ca. 96 m <sup>2</sup> | ??????????  | ??????                |
| ????????         | 3                     | ??????????  | Käuferprovision       |
| ?????????? ??    | 2                     |             | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????         |                       |             | MwSt.) des            |
| ????????         | 1                     |             | beurkundeten          |
| ???? ??????????? | 1890                  | ????????    | Kaufpreises           |
|                  |                       | ????????    | ??????                |
|                  |                       | ??????????  |                       |
|                  |                       | ??????      | ????????              |

???????? ?????????: 25035024 - 38102 Braunschweig

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

|                                                 |                                 |                                                               |                |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                        | ????????? ???????<br>?????????? | ????????????????<br>??????????                                | VERBRAUCH      |
| ???? ?????????                                  | ?????                           | ??????<br>????????????<br>??????????                          | 148.40 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>??????? ??? | 04.10.2027                      | ?????????<br>?????????????<br>??????????                      | E              |
| ???? ?????????                                  | ?????                           | ?????????<br>????????????<br>??????????                       |                |
|                                                 |                                 | ???? ?????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 1890           |

??????? ???????: 25035024 - 38102 Braunschweig

?? ????????





???????? ??: 25035024 - 38102 Braunschweig

?? ???????



???????? ??: 25035024 - 38102 Braunschweig

?? ???????



??????? ?????????: 25035024 - 38102 Braunschweig

?? ????????





??????? ???????: 25035024 - 38102 Braunschweig

?? ????????



???????? ??: 25035024 - 38102 Braunschweig

?? ???????



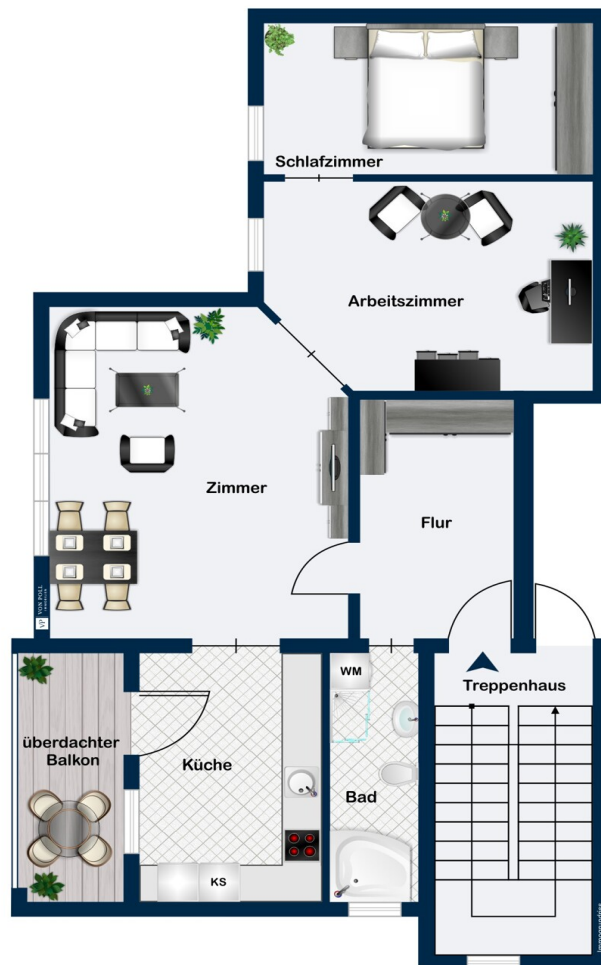
???????? ??: 25035024 - 38102 Braunschweig

?? ???????



??????? ???????: 25035024 - 38102 Braunschweig

???????



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



??????? ?????????: 25035024 - 38102 Braunschweig

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne, modernisierte Altbauwohnung vereint den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Komfort. Die hochwertige und moderne Ausstattung zieht sich durch alle Räume dieser einmaligen Immobilie, hier kann man einziehen und sich wohlfühlen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Östlichen Ringgebiet. Das Haus wurde in den letzten Jahren kontinuierlich saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Umgebung besticht durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Infrastruktur.

Die Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei großzügige Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Die offene Küche ist modern gestaltet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Das zeitlose Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer begehbaren Dusche ausgestattet. Eine geräumige Diele verfügt über viel Platz durch den großzügigen Einbauschränk.

Der überdachte Balkon ist der ideale Ort, um bei schönem Wetter frische Luft zu genießen und den Tag ausklingen zu lassen. Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist die einzigartige Aussicht auf die St. Pauli Kirche von jedem Raum aus. Dieses einzigartige Panorama schafft eine stimmungsvolle Atmosphäre.

Der frisch sanierte Kellerraum erweitert die Nutzfläche und bietet ausreichend Stauraum.

??????? ???????: 25035024 - 38102 Braunschweig

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

- Moderne, offene Einbauküche von 2008
- Induktionskochfeld
- Überdachter Balkon
- Ein Kellerraum
- Zwei hochwertige Einbauschränke
- Nussbaum-Parkett
- Badezimmer ausgestattet mit einer Dusche und einer Badewanne
- Waschmaschinenanschluß im Badezimmer
- Glasfaseranschluß
- Eingebaute Deckenleuchten
- u.v.m.

??????? ?????????: 25035024 - 38102 Braunschweig

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

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.

??????? ?????????: 25035024 - 38102 Braunschweig

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



??????? ?????????: 25035024 - 38102 Braunschweig

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

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

Kathrin Strootmann

---

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

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

---

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