

Braunschweig / Riddagshausen

# Seltene Gelegenheit - Freistehendes Einfamilienhaus in Riddagshausen

**CODICE OGGETTO: 25035029**



**PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 636 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25035029	Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Superficie netta	ca. 169 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	2		
Anno di costruzione	1956	Tipologia costruttiva	legno

CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.08.2035	Consumo energetico	422.49 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

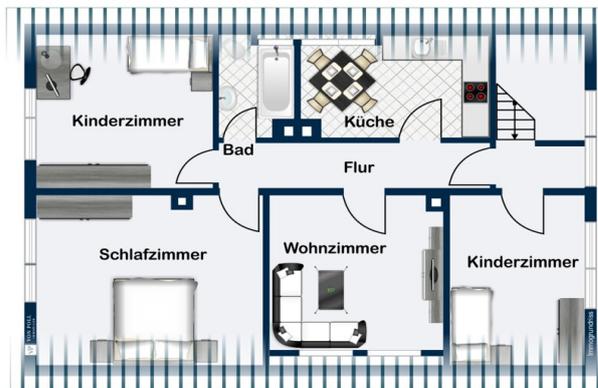
## La proprietà

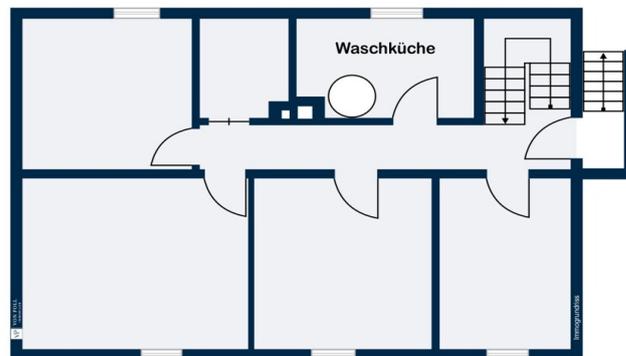


CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25035029 - 38104 Braunschweig / Riddagshausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kathrin Strootmann

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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