Braunschweig / Kälberwiese

Attraktives Immobilienpaket auf großem Grundstück mit Erweiterungsmöglichkeit in guter Lage

Objektnummer: 25035036



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 823 m² • ZIMMER: 30 • GRUNDSTÜCK: 2227 m²

Objektnummer: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Auf einen Blick

Objektnummer	25035036
Wohnfläche	ca. 823 m²
Zimmer	30
Badezimmer	14
Baujahr	1994
Stellplatz	8 x Freiplatz, 7 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vermietbare Fläche	ca. 823 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	126.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.11.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Die Immobilie





Objektnummer: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Die Immobilie





Objektnummer: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Die Immobilie





Objektnummer: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Die Immobilie





Objektnummer: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf stehen zwei großzügige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten, gelegen auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.227 m². Die gesamte Wohnfläche der Immobilien beträgt etwa 823 m². Die Häuser sind komplett vermietet und stellen eine attraktive Option für Investoren dar, die Wert auf eine langjährige Nachfrage in einer stadt- und naturnahen Umgebung legen.

Das erste Gebäude wurde 1954 errichtet und in den 1990er Jahren saniert. Durch größtenteils neue Fenster, eine Fassadendämmung, den Anbau von weiteren Balkonen und einer Terrasse bietet es auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 352 m² verteilt auf sieben Wohneinheiten eine gute Wohnqualität.

Direkt nebenan befindet sich das zweite Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1994, an einen Altbau aus der Jahrhundertwende angebaut wurde. Im Altbau befinden sich zwei Wohnungen und in dem Gebäude, das 1994 angebaut wurde, weitere fünf Wohnungen. Somit bietet dieses Ensemble insgesamt ca. 471 m² Wohnfläche. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und überzeugt durch lichtdurchflutete Zimmer. Auch hier profitieren fast alle Wohneinheiten von einer großzügigen Terrasse oder einem Balkon.

Die drei vorhandenen Gaszentralheizungen wurden vor wenigen Jahren erneuert und sorgen effizient für behagliche Wärme in sämtlichen Einheiten.

Das weitläufige Grundstück bietet viele Möglichkeiten: Neben Grünflächen, die Platz zur Erholung bieten und eventuell die Möglichkeit, die Wohnfläche zu erweitern, sind sieben Garagen und acht Stellplätze vorhanden.

Die Lage überzeugt durch ihre gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig genießen die Bewohner Ruhe und Privatsphäre.

Objektnummer: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Alles zum Standort

Braunschweig präsentiert sich als dynamische Stadt mit rund 253.000 Einwohnern. Die Stadt überzeugt durch eine stabile Infrastruktur, ein solides Wirtschaftsumfeld und eine hohe Lebensqualität, die sie zu einem attraktiven Standort für nachhaltige Immobilieninvestitionen macht.

Im Stadtteil Kälberwiese profitieren Investoren von einer optimalen Anbindung und einem breit gefächerten Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Die unmittelbare Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, darunter mehrere Autobahnauffahrten, garantiert eine exzellente Erreichbarkeit. Ebenso sind mehrere Bushaltestellen, wie „Hildesheimer Straße“ und „Kälberwiese“, in einem Radius von fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar, was die Mobilität für Bewohner und Besucher gleichermaßen erleichtert.

Das Umfeld besticht durch eine ausgewogene Mischung aus Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen, die eine hohe Lebensqualität sicherstellen. Für Familien und Berufstätige stehen Kindertagesstätten und Schulen, darunter renommierte Gymnasien und Grundschulen, bereits ab drei bis sieben Minuten Fußweg zur Verfügung. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in nur vier bis acht Minuten bequem zu Fuß zu erreichen und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie gepflegte Spielplätze und Parks, die in einem Umkreis von vier bis acht Minuten fußläufig erreichbar sind. Auch medizinische Versorgung ist mit einer Zahnarztpraxis und Allgemeinmedizinern in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

Für Investoren bietet Kälberwiese somit eine attraktive Kombination aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Annehmlichkeiten, die eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien begünstigen. Die Lage überzeugt durch ihre Balance zwischen urbaner Nähe und wohnlicher Qualität, was sie zu einem vielversprechenden Investmentstandort macht.

Objektnummer: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Sonstige Angaben

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: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

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