Braunschweig / Kälberwiese

Attractive real estate package on a large plot of land with expansion possibilities in a good location

Property ID: 25035036



PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 823 m^2 • ROOMS: 30 • LAND AREA: 2227 m^2

Property ID: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

At a glance

Property ID	25035036
Living Space	ca. 823 m²
Rooms	30
Bathrooms	14
Year of construction	1994
Type of parking	8 x Outdoor parking space, 7 x Garage

Purchase Price	1.250.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rentable space	ca. 823 m²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	27.11.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	126.9 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

The property





Property ID: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

The property





Property ID: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

The property





Property ID: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

The property





Property ID: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

A first impression

For sale are two spacious apartment buildings with a total of 14 residential units, situated on a generous plot of approximately 2,227 m². The total living space of the properties is approximately 823 m². The buildings are fully let and represent an attractive option for investors seeking long-term demand in a location close to both urban and natural surroundings. The first building was constructed in 1954 and renovated in the 1990s. With mostly new windows, facade insulation, the addition of balconies, and a terrace, it offers a high quality of living across seven residential units with a total living space of approximately 352 m². Adjacent to the first building is the second apartment building, which was added in 1994 to an older building dating from the turn of the century. The older building contains two apartments, while the 1994 addition provides five more. This ensemble thus offers a total living space of approximately 471 m². The layout is functional and features bright, airy rooms. Almost all units benefit from a spacious terrace or balcony. The three existing gas central heating systems were recently replaced and efficiently provide comfortable warmth in all units. The expansive grounds offer numerous possibilities: in addition to green spaces that provide room for relaxation and the potential for expanding the living area, there are seven garages and eight parking spaces. The location boasts excellent access to public transportation, shopping facilities, and schools and kindergartens in the immediate vicinity. At the same time, residents enjoy peace and privacy.

Property ID: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

All about the location

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.

Property ID: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 126.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kathrin Strootmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com