Braunschweig / Kälberwiese

Atractivo paquete inmobiliario en un gran terreno con posibilidades de expansión en una buena ubicación.

Número de propiedad: 25035036



PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 823 m^2 • HABITACIONES: 30 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2227 m^2

Número de propiedad: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

De un vistazo

Número de propiedad	25035036
Superficie habitable	ca. 823 m²
Habitaciones	30
Baños	14
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	8 x Plaza de aparcamiento exterior, 7 x Garaje

Precio de compra	1.250.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie alquilable	ca. 823 m²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	27.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	126.9 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

La propiedad





Número de propiedad: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

La propiedad





Número de propiedad: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

La propiedad





Número de propiedad: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

La propiedad





Número de propiedad: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Una primera impresión

Se venden dos espaciosos edificios de apartamentos con un total de 14 unidades residenciales, ubicados en una amplia parcela de aproximadamente 2227 m². La superficie habitable total de las propiedades es de aproximadamente 823 m². Los edificios están completamente alquilados y representan una opción atractiva para inversores que buscan una demanda a largo plazo en una ubicación cercana tanto al entorno urbano como a la naturaleza. El primer edificio se construyó en 1954 y se renovó en la década de 1990. Con ventanas prácticamente nuevas, aislamiento de fachada, balcones y una terraza, ofrece una alta calidad de vida en siete unidades residenciales con una superficie habitable total de aproximadamente 352 m². Junto al primer edificio se encuentra el segundo edificio de apartamentos, que se añadió en 1994 a un edificio más antiguo de principios de siglo. El edificio más antiguo contiene dos apartamentos, mientras que la ampliación de 1994 ofrece cinco más. Por lo tanto, este conjunto ofrece una superficie habitable total de aproximadamente 471 m². La distribución es funcional y cuenta con estancias luminosas y espaciosas. Casi todas las unidades cuentan con una amplia terraza o balcón. Los tres sistemas de calefacción central de gas existentes se reemplazaron recientemente y proporcionan una calidez confortable en todas las unidades. El amplio terreno ofrece numerosas posibilidades: además de zonas verdes que ofrecen espacio para relajarse y la posibilidad de ampliar la superficie habitable, hay siete garajes y ocho plazas de aparcamiento. La ubicación cuenta con excelente acceso al transporte público, tiendas, escuelas y guarderías en las inmediaciones. Al mismo tiempo, los residentes disfrutan de tranquilidad y privacidad.

Número de propiedad: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kathrin Strootmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com