Braunschweig / Kälberwiese

Ensemble immobilier attrayant sur un grand terrain offrant des possibilités d'agrandissement dans un emplacement de choix.

CODE DU BIEN: 25035036



PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 823 m^2 • PIÈCES: 30 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2227 m^2

CODE DU BIEN: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25035036
Surface habitable	ca. 823 m²
Pièces	30
Salles de bains	14
Année de construction	1994
Place de stationnement	8 x surface libre, 7 x Garage

Prix d'achat	1.250.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espace locatif	ca. 823 m²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	126.9 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

La propriété





CODE DU BIEN: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

La propriété





CODE DU BIEN: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

La propriété





CODE DU BIEN: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

La propriété





CODE DU BIEN: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Une première impression

Deux immeubles d'appartements spacieux, totalisant 14 logements, sont à vendre sur un terrain généreux d'environ 2 227 m². La surface habitable totale des appartements est d'environ 823 m². Entièrement loués, ces immeubles représentent une opportunité intéressante pour les investisseurs recherchant une demande à long terme dans un emplacement à proximité des zones urbaines et de la nature. Le premier immeuble, construit en 1954 et rénové dans les années 1990, offre un cadre de vie de qualité grâce à ses sept appartements d'une surface habitable totale d'environ 352 m², dotés de fenêtres en grande partie neuves, d'une isolation de façade, de balcons et d'une terrasse. Le second immeuble, attenant au premier, a été agrandi en 1994 à un bâtiment plus ancien datant du début du XXe siècle. Ce dernier comprend deux appartements, tandis que l'extension de 1994 en a ajouté cinq. L'ensemble offre ainsi une surface habitable totale d'environ 471 m². L'agencement est fonctionnel et les pièces sont lumineuses et spacieuses. Presque tous les appartements bénéficient d'une terrasse ou d'un balcon spacieux. Les trois systèmes de chauffage central au gaz existants ont été récemment remplacés et assurent un confort thermique optimal dans tous les logements. Le vaste terrain offre de nombreuses possibilités : outre des espaces verts propices à la détente et à l'agrandissement de la surface habitable, il comprend sept garages et huit places de parking. L'emplacement bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun, les commerces, ainsi que les écoles et les crèches à proximité immédiate. Parallèlement, les résidents profitent d'un cadre paisible et intime.

CODE DU BIEN: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kathrin Strootmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com