Braunschweig / Kälberwiese

Interessante pacchetto immobiliare su un ampio terreno con possibilità di ampliamento in buona posizione

Codice oggetto: 25035036



PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 823 m^2 • VANI: 30 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2227 m^2

Codice oggetto: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

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

Codice oggetto: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25035036
Superficie netta	ca. 823 m²
Vani	30
Bagni	14
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	8 x superficie libera, 7 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie affittabile	ca. 823 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	27.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	126.9 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

La proprietà





Codice oggetto: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

La proprietà





Codice oggetto: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

La proprietà





Codice oggetto: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

La proprietà





Codice oggetto: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Una prima impressione

Sono in vendita due ampi edifici residenziali con un totale di 14 unità abitative, situati su un generoso terreno di circa 2.227 m². La superficie abitabile totale degli immobili è di circa 823 m². Gli edifici sono completamente affittati e rappresentano un'opzione interessante per gli investitori che cercano una posizione a lungo termine in una zona vicina sia al contesto urbano che a quello naturale. Il primo edificio è stato costruito nel 1954 e ristrutturato negli anni '90. Con finestre per lo più nuove, isolamento delle facciate, l'aggiunta di balconi e una terrazza, offre un'elevata qualità della vita in sette unità abitative con una superficie abitabile totale di circa 352 m². Adiacente al primo edificio si trova il secondo edificio residenziale, aggiunto nel 1994 a un edificio più vecchio risalente all'inizio del secolo. L'edificio più vecchio ospita due appartamenti, mentre l'ampliamento del 1994 ne ha aggiunti altri cinque. Questo complesso offre quindi una superficie abitabile totale di circa 471 m². La disposizione è funzionale e presenta ambienti luminosi e ariosi. Quasi tutte le unità dispongono di un'ampia terrazza o balcone. I tre impianti di riscaldamento centralizzato a gas esistenti sono stati recentemente sostituiti e forniscono un calore confortevole ed efficiente in tutte le unità. L'ampio terreno offre numerose possibilità: oltre agli spazi verdi che offrono spazio per il relax e la possibilità di ampliare la zona giorno, ci sono sette garage e otto posti auto. La posizione vanta un ottimo accesso ai mezzi pubblici, ai negozi, alle scuole e agli asili nelle immediate vicinanze. Allo stesso tempo, i residenti godono di tranquillità e privacy.

Codice oggetto: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25035036 - 38118 Braunschweig / Kälberwiese

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com