Braunschweig

Spannende Gelegenheit - Großzügige Wohnung mit angrenzender Gewerbeeinheit

Objektnummer: 26035040b



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26035040b - 38106 Braunschweig

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

Objektnummer: 26035040b - 38106 Braunschweig

Auf einen Blick

Objektnummer	26035040b
Wohnfläche	ca. 130 m²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 54 m²
Vermietbare Fläche	ca. 184 m²

Objektnummer: 26035040b - 38106 Braunschweig

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.04.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	143 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26035040b - 38106 Braunschweig

Ein erster Eindruck

Spannende Gelegenheit für Selbstständige und kreative Personen, die Hobby mit Wohnen verknüpfen möchten!

Diese charmante Erbbaurecht - Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, schönen
Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende und kombiniert Wohnen mit Arbeiten durch eine angrenzende Gewerbeeinheit über zwei Ebenen.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Objektnummer: 26035040b - 38106 Braunschweig

Ausstattung und Details

- Erbbaurecht Vertrag bis 2094, Erbpachtzins 840,90€
- ca. 102 m² Wohnfläche Wohneinheit
- zusätzlich ca. 83 m² Wohn-/Gewerbefläche, davon ca. 29 m² im Erdgeschoss
- 2 Badezimmer
- sehr große Räume
- Schlafzimmer lässt sich in 2 Zimmer unterteilen
- große, offene Wohnküche
- tolle Gewerbefläche mit hohen Decken und viel Lichteinfall
- Sondernutzungsrecht an der gesamten Außenfläche

Objektnummer: 26035040b - 38106 Braunschweig

Alles zum Standort

Das östliche Ringgebiet gehört zu den begehrten Wohnadressen in Braunschweig.

Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohen Freizeitwert.

Ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken Kindergärten und Schulen befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Rund um das östliche Ringgebiet gibt es wunderschöne Parks und Grünflächen, die eine unverwechselbare Natur bieten und zum Spazierengehen und Relaxen einladen.

Die Braunschweiger Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Eine gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen (A2 Hannover-Berlin, A39 Wolfsburg-Salzgitter) ist ebenfalls gegeben.

Objektnummer: 26035040b - 38106 Braunschweig

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: 26035040b - 38106 Braunschweig

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