

Braunschweig / Broitzem

# Charmantes und vollständig renoviertes Reiheneckhaus in beliebter Lage und ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 23035040



PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 206 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

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

CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23035040
Surface habitable	ca. 103 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	152.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## La propriété



CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## La propriété



CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## La propriété



CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## La propriété





CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## La propriété



CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## La propriété



CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## La propriété



CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine charmante Immobilie in erstklassiger Lage. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück von ca. 206 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz für die Familie. Es wurde umfassend renoviert und befindet sich somit in einem sehr guten Zustand. Die Immobilie verfügt über vier großzügige Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz bieten. Ein modernes Badezimmer mit einer Dusche und hochwertiger Ausstattung überzeugt mit zeitgemäßem Design. Ein neues Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden, was zusätzlichen Komfort bietet. Im Erdgeschoss erstreckt sich ein edler Parkettboden, der dem Wohnbereich eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Die dreifach verglasten Fenster mit integrierten Rollläden sorgen nicht nur für optimalen Lichteinfall, sondern bieten auch eine gute Isolierung. Eine moderne und stilvolle Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und einer 10-jährigen Garantie ist ebenfalls im Preis inbegriffen. Hier können kulinarische Köstlichkeiten zubereitet und gleichzeitig die Mahlzeiten in der angrenzenden Essecke genossen werden. Der Wintergarten mit dem angrenzenden Garten lädt zum Entspannen und Feiern mit Freunden ein. Hier kann man gemütliche Stunden im Freien verbringen. Ideal für sonnige Tage und laue Sommerabende! Zu der Immobilie gehört außerdem eine Garage, die sich direkt am Haus befindet. Ein weiteres Highlight ist der Keller, der über einen direkten Zugang zur Garage verfügt und zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys bietet.

CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## Détails des commodités

- neue Elektrik im gesamten Haus
- neue, hochwertige Einbauküche mit 10 Jahren Garantie
- glatt verputzte Wände
- neue Dachdämmung
- neues Bad mit Dusche
- Parkettböden im Erdgeschoss und im Obergeschoss
- neue dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- neues Gäste-WC
- Wintergarten
- Garage am Haus
- Keller mit Zugang in die Garage
- u.v.m.

CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## Tout sur l'emplacement

Broitzem ist ein beliebter Stadtteil im Süd-Westen Braunschweigs. Durch seine Lage zwischen Steinberg und Feldern einerseits sowie der guten Verkehrsanbindung andererseits lässt sich hier Leben und Arbeiten hervorragend miteinander verbinden. Die Infrastruktur ist sehr gut. Neben Geschäften für den täglichen Bedarf, Ärzten, Restaurants und Vereinen befinden sich in Broitzem auch eine Grundschule und mehrere Kindertagesstätten. Broitzem ist über die Straßenbahnlinie 5 sowie die Buslinien 465 und 466 hervorragend mit der Innenstadt und dem Braunschweiger Hauptbahnhof verbunden. Die Innenstadt ist mit der Bahn in ca. 15 Minuten und der Hauptbahnhof in ca. 25 Minuten zu erreichen. Die Autobahnanbindungen an die A391 sowie die A39 in Richtung Berlin, Salzgitter, Wolfsburg und Hannover sind mit dem Auto in weniger als fünf Minuten zu erreichen.

CODE DU BIEN: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 152.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23035040 - 38122 Braunschweig / Broitzem

## Contact

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

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Brunswick  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)