Braunschweig / Östliches Ringgebiet

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen in bester Lage mit bezugsfreier Erdgeschosswohnung und Garten

??????? ????????: 25035008

???? ??????: 790.000 EUR • ?????????: ca. 470 m^2 • ???????: 15 • ?????? ???: 512 m^2

??????? ????????: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

?? ??? ?????

??????? ????????	25035008
?????????	ca. 470 m²
???????	15
????????	4
???? ??????????	1895

???? ??????	790.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ???????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 130 m²
??????	?????, ????????

??????? ????????: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????	?????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

?? ???????

??????? ????????: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

?? ???????

??????? ????????: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

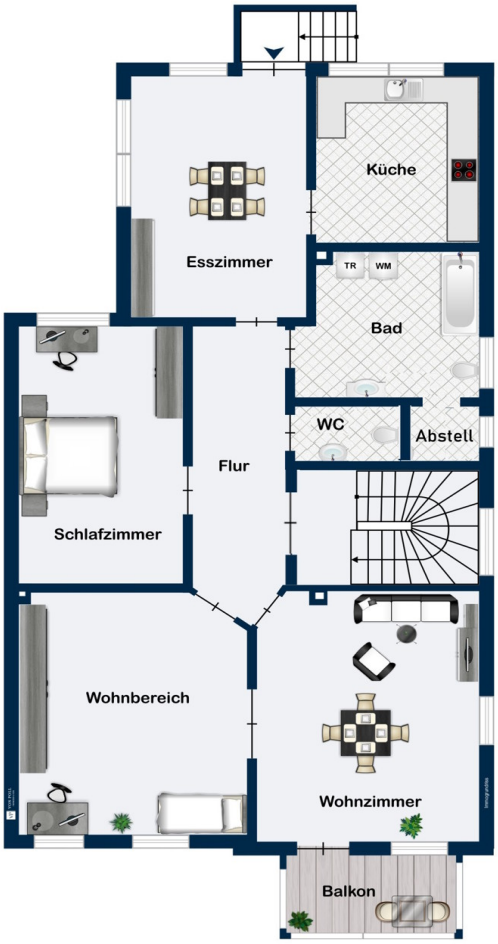
?? ???????

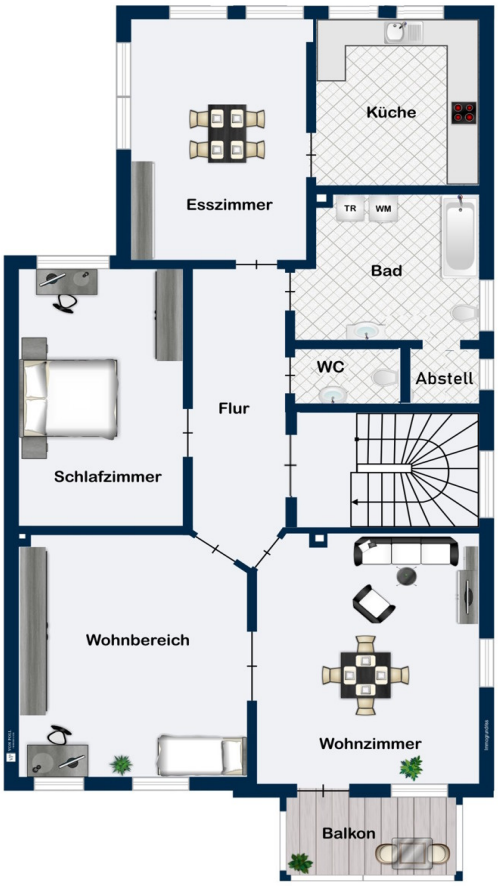
Bezeichnung	Nutzung	Zeit-raum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktübl. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Wohnung EG	Wohn-einheit	Monat	130 m²	0,00 €	1.025,70 € *(= 7,89 €/ m²)*	12.308,40 €
Wohnung 1. OG	Wohn-einheit	Monat	130 m²	450,00 €	1.025,70 € *(= 7,89 €/ m²)*	12.308,40 €
Wohnung 2. OG	Wohn-einheit	Monat	130 m²	500,00 €	1.153,10 € *(= 8,87 €/ m²)*	13.837,20 €
Wohnung DG	Wohn-einheit	Monat	80 m²	300,00 €	581,60 € *(= 7,27 €/ m²)*	6.979,20 €

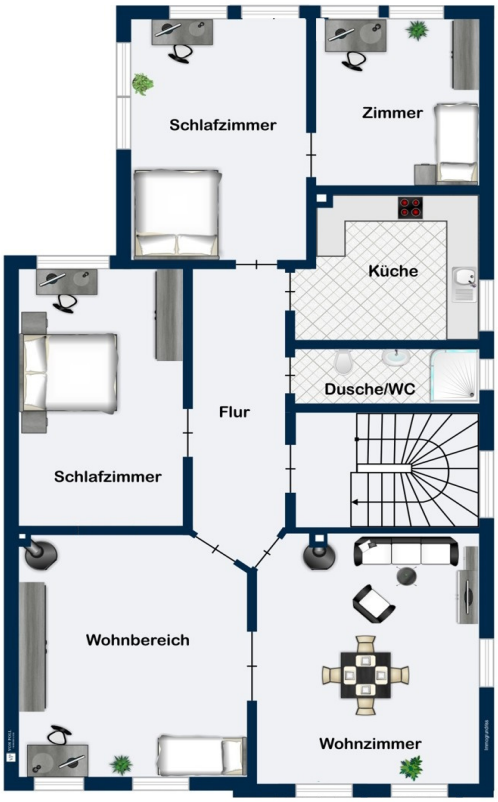
Jahresrohertrag **45.433,20 €**

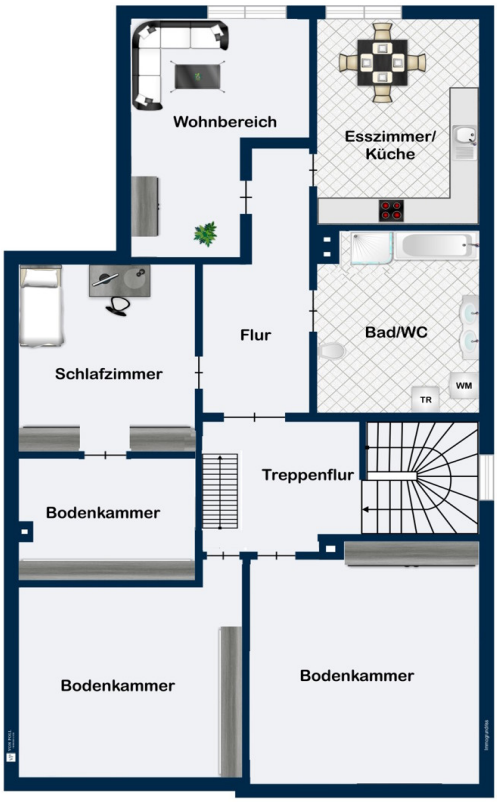
??????? ????????: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

??????




Küche
Esszimmer
TR
WM
Bad
WC
Abstell
Flur
Schlafzimmer
Wohnbereich
Wohnzimmer
Balkon


Schlafzimmer
Zimmer
Küche
Dusche/WC
Flur
Schlafzimmer
Wohnbereich
Wohnzimmer


Wohnbereich
Esszimmer/
Küche
Flur
Bad/WC
WM
TR
Schlafzimmer
Treppenflur
Bodenkammer
Bodenkammer
Bodenkammer

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

??? ????? ????????

Dieses eindrucksvolle Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1895, bietet eine seltene Gelegenheit, ein historisches Gebäude mit denkmalgeschützter Fassade zu erwerben. Die Immobilie befindet sich hinzu in zentraler Lage im östlichen Ringgebiet.

Das Gebäude verfügt über drei Geschosse und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 470 m². Auf den ersten drei Geschossen befindet sich jeweils eine Wohnung mit ca. 130 m² Wohnfläche. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Dachgeschosswohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche.

Einige besondere originale Ausstattungsdetails sind noch erhalten, Stuckdecken, historische Öfen, Originaltüren, und verleihen dem Haus einen besonderen Charme.

Ein besonderes Highlight ist der eingewachsene Garten hinter dem Haus. Er bietet Platz für geselliges Beisammensein oder ruhige Stunden im Freien.

Derzeit sind drei Wohnungen vermietet, die Wohnung im Erdgeschoss ist frei. Sie kann nach einer Renovierung selbst bezogen oder vermietet werden.

Weitere Informationen, auch zu den Mieteinnahmen, erhalten Sie gerne auf Anfrage.

??????? ????????: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

????????????? ??? ???????

- 4 Wohnungen
- Stuckdecken
- Original Kaminöfen (nicht funktionsfähig)
- hohe Räume
- teilweise Balkone
- Garten
- u.v.m.

??????? ????????: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25035008 - 38106 Braunschweig / Östliches Ringgebiet

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Kathrin Strootmann

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com