

Braunschweig

# Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in stadtnaher Lage

????????? ??????????: 25035005



???? ??????: 250.000 EUR • ??????????: ca. 52 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ?????????: 25035005 - 38118 Braunschweig

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25035005 - 38118 Braunschweig

?? ??? ??????

|                  |                 |                |                       |
|------------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| ??????? ???????? | 25035005        | ???? ?         | 250.000 EUR           |
| ?????????        | ca. 52 m²       | ?????????      | ??????                |
| ???????          | 2               | ?????????      | Käuferprovision       |
| ????????? ??     | 1               |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????        |                 |                | MwSt.) des            |
| ?????????        | 1               |                | beurkundeten          |
| ???? ?????????   | 2000            | ???? ????????? | Kaufpreises           |
| ????? ?????????  | 1 x ?????????   | ???? ????????? | 2023                  |
| ????? ?????????  | ????? ????????? | ???????        | ??????                |
|                  |                 | ?????????      |                       |
|                  |                 | ???????        | ????????????          |
|                  |                 |                | ???????, ????????     |

???????? ?????????: 25035005 - 38118 Braunschweig

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 124.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 20.06.2028            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2000           |

???????? ??: 25035005 - 38118 Braunschweig

?? ???????



??????? ???????: 25035005 - 38118 Braunschweig

?? ????????



???????? ?????????: 25035005 - 38118 Braunschweig

?? ?????????



???????? ?????????: 25035005 - 38118 Braunschweig

?? ?????????



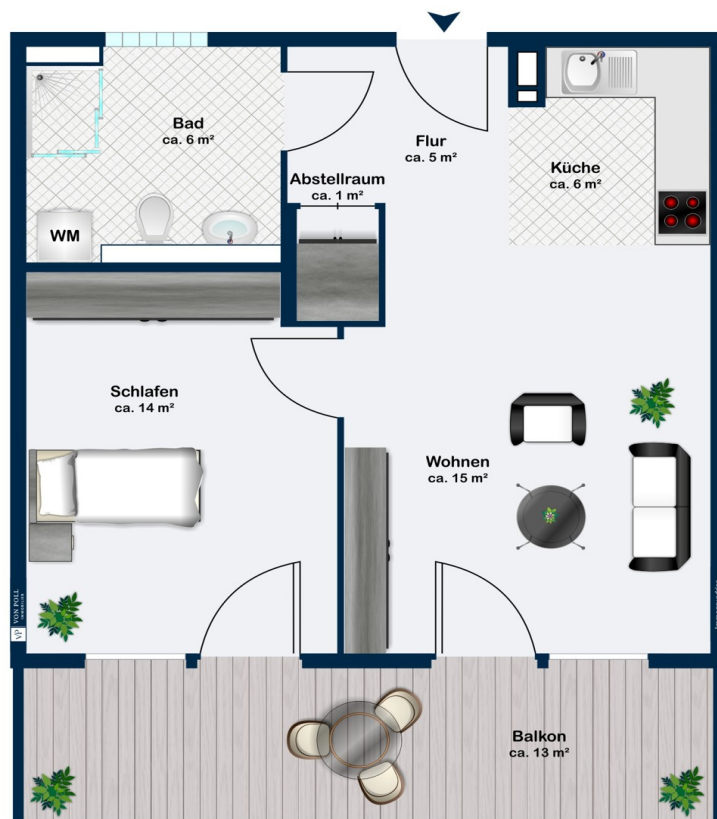
???????? ??: 25035005 - 38118 Braunschweig

?? ???????



???????? ???????? : 25035005 - 38118 Braunschweig

???????



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

??????? ?????????: 25035005 - 38118 Braunschweig

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

Diese im Jahr 2023 modernisierte Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet jeglichen Komfort für seniorenberechtigtes und barrierefreies Wohnen in stadtnaher Lage von Braunschweig. Freies, selbstbestimmtes und generationenübergreifendes Wohnen bietet diese Wohnanlage durch das integrierte Gesundheitszentrum sowie einen Pflegedienstleister. Der Service für den täglichen Bedarf kann nach den eigenen Bedürfnissen gebucht werden. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 23 Parteien und bietet den Bewohnern auch soziale Kontakte durch monatliche Treffen. Die Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche sowie ein überdachter und großzügiger Balkon in Südausrichtung. Ein eigener Stellplatz direkt vor der Haustür gehört ebenfalls zum Angebot. Die Verfügbarkeit der Immobilie ist zeitnah nach Absprache möglich.

??????? ????????: 25035005 - 38118 Braunschweig

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

- neuwertige offene Einbauküche
- ein Stellplatz direkt vor der Haustür
- großer überdachter Balkon in Südausrichtung
- elektrische Außenrollläden
- ein Kellerraum
- neuwertiges Parkett
- Aufzug
- barrierefreier Zugang vom Keller bis zum Dach
- u.v.m.

??????? ???????: 25035005 - 38118 Braunschweig

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

Das westliche Ringgebiet gehört zu den zentralen Wohnadressen in Braunschweig. Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert. Ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen befindet sich in der direkten Umgebung. Zahlreiche Parks und Grünflächen bieten zudem eine unverwechselbare Natur, die zum Spaziergehen und Relaxen einlädt. Eine gute Anbindung zu den Autobahnen (Wolfsburg-Salzgitter und Hannover-Berlin) sowie in die Innenstadt ist ebenfalls gegeben. Mit dem PKW erreicht man die Autobahnen in ca. 5 Minuten. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder mit der Straßenbahn ebenfalls in ca. 5 Minuten erreicht.

??????? ?????????: 25035005 - 38118 Braunschweig

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

???????? ??????????: 25035005 - 38118 Braunschweig

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

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

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)