

Braunschweig

# Wertbeständiges Mehrfamilienhaus in der Nähe des Inselwalls

????????? ??????????: 25035006



???? ??????: 1.550.000 EUR • ??????????: ca. 830 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 668 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25035006 - 38114 Braunschweig

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

???????? ?????????: 25035006 - 38114 Braunschweig

?? ?? ???? ?

|                    |                        |              |                        |
|--------------------|------------------------|--------------|------------------------|
| ???????? ????????? | 25035006               | ???? ?       | 1.550.000 EUR          |
| ????????           | ca. 830 m <sup>2</sup> | ????????     | Käuferprovision        |
| ???? ?             | ???????????? ?         |              | beträgt 7,14 % (inkl.  |
| ???? ?????????     | 1890                   |              | MwSt.) des             |
|                    |                        |              | beurkundeten           |
|                    |                        |              | Kaufpreises            |
|                    |                        | ????         | ????                   |
|                    |                        | ????????     |                        |
|                    |                        | ???????????? | ca. 830 m <sup>2</sup> |
|                    |                        | ????         |                        |
|                    |                        | ????         | ????                   |

???????? ?????????: 25035006 - 38114 Braunschweig

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

|                    |            |                     |                |
|--------------------|------------|---------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ?????      | ?????????????????   | VERBRAUCH      |
| ?????????????      | 05.03.2034 | ?????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ???????             | 115.00 kWh/m²a |
| ???????            |            | ?????????????       |                |
| ???? ????????????  | ?????      | ?????????????       |                |
|                    |            | ???????????         | D              |
|                    |            | ???????????????     |                |
|                    |            | ???????????         |                |
|                    |            | ???? ?????????????? | 1890           |
|                    |            | ????????? ?? ??     |                |
|                    |            | ?????????????       |                |
|                    |            | ??????????????????  |                |

??????? ???????: 25035006 - 38114 Braunschweig

?? ???????



??????? ???????: 25035006 - 38114 Braunschweig

?? ???????



???????? ?????: 25035006 - 38114 Braunschweig

?? ???????



??????? ???????: 25035006 - 38114 Braunschweig

?? ???????



??????? ?????????: 25035006 - 38114 Braunschweig

?? ????????



??????? ???????: 25035006 - 38114 Braunschweig

?? ???????



??????? ?????????: 25035006 - 38114 Braunschweig

?? ????????



???????? ?????: 25035006 - 38114 Braunschweig

?? ???????



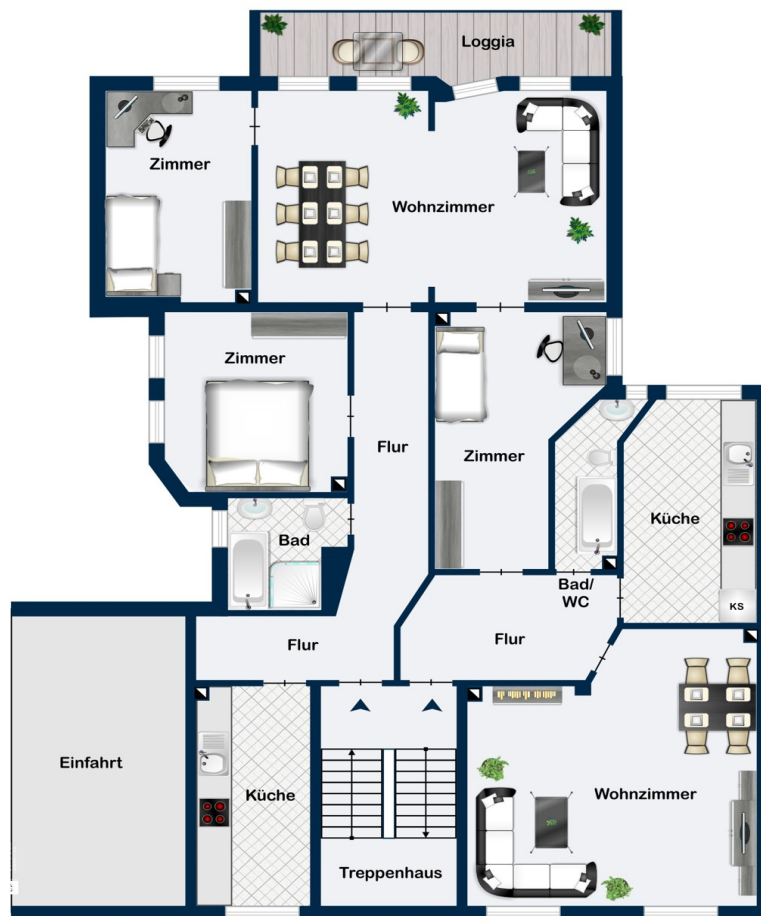
???????? ?????: 25035006 - 38114 Braunschweig

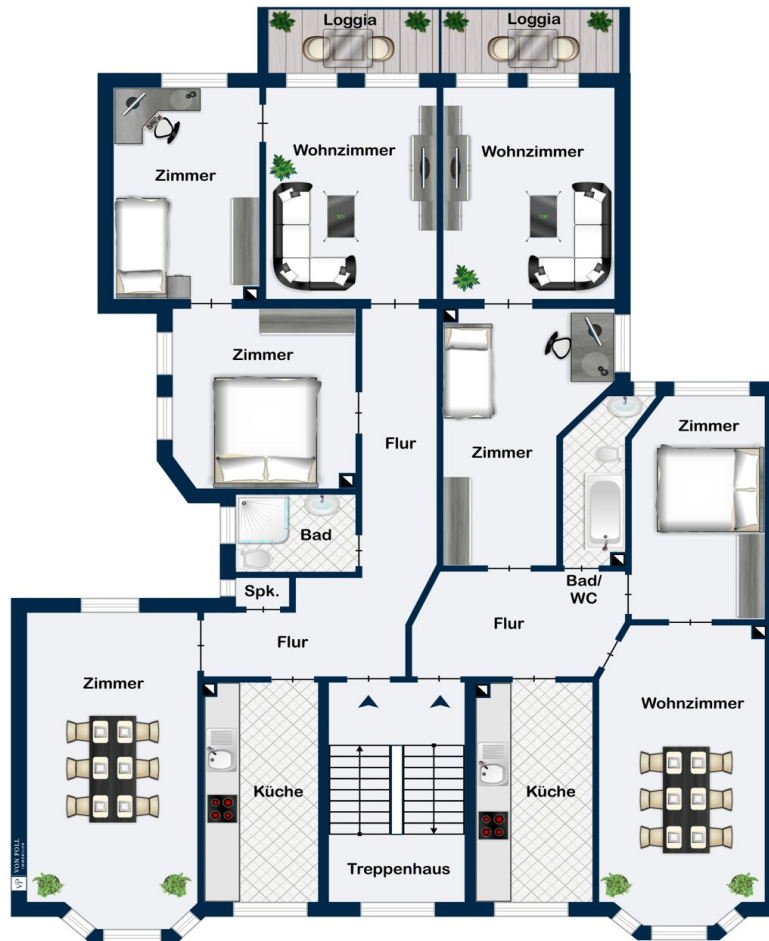
?? ???????

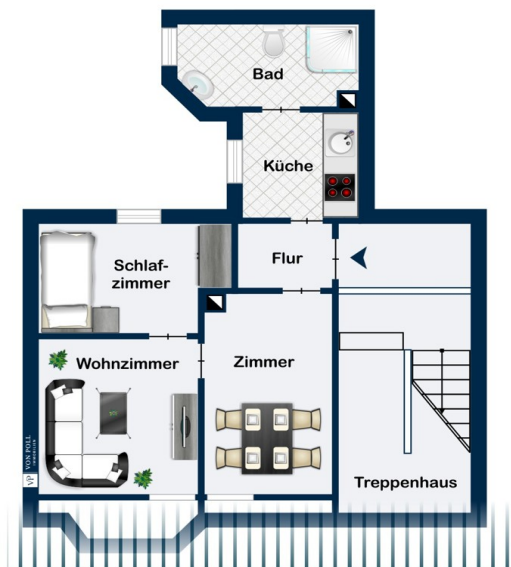


??????? ???????: 25035006 - 38114 Braunschweig

???????







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

??????? ?????????: 25035006 - 38114 Braunschweig

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

Das Mehrfamilienhaus liegt in der Nähe des Inselwalls und wurde 1890 erbaut. Die Grundstücksgroße beträgt ca. 668 m<sup>2</sup>, im Hinterhof sind derzeit drei Garagen vermietet, weitere Stellplätze sind vorhanden.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt 9 Mietwohnungen, die derzeit alle vermietet sind. Jeder Wohnung ist ein separater Kellerraum zugeordnet und das Dachgeschoss bietet zusätzlich Platz für den Ausbau weiterer Wohnungen.

Auf jeder Etage befinden sich zwei Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 830 m<sup>2</sup>.

Die IST-Jahresnettokaltniete beträgt derzeit 72.825,- €. Eine langfristige Vermietbarkeit ist durch die attraktive und stadtnahe Lage gewährleistet.

??????? ?????????: 25035006 - 38114 Braunschweig

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

Ob kulturell, kulinarisch oder zum Einkaufen - Braunschweig ist immer einen Besuch wert. Hier vereint sich alles unter einem Dach: Attraktivität und Lebendigkeit, Historie und Moderne. In dieser reizvollen Umgebung finden sich eine Vielzahl von eleganten Geschäften und Boutiquen, attraktiven Einkaufshäusern und überdachten Passagen, ebenso wie gute Restaurants und Bars.

Oasen der Ruhe sind überall zu finden. Nicht weit entfernt finden sich zahlreiche Parks, die zum Verweilen oder Spazieren gehen einladen.

Die Braunschweiger Innenstadt bietet ebenfalls eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die verschiedenen Autobahnen in Richtung Wolfsburg / Berlin, Hannover oder Kassel.

??????? ???????: 25035006 - 38114 Braunschweig

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25035006 - 38114 Braunschweig

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

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

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