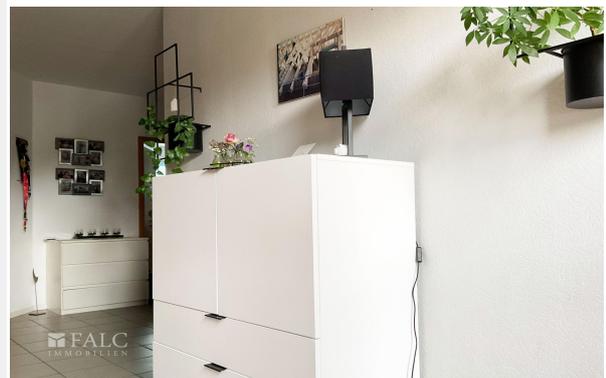




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AgZu-52062

Großzügiges Wohnen in Braunschweig Lehndorf

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

599.000,00 €

2,38% inkl. MwSt. vom notariell erzielten Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	167,7 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1997
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.09.2034
Energiekennwert	92,9 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	C
Ausstellungsdatum	18.09.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Stadt Braunschweig ist ein bedeutendes Wirtschafts- und Kulturzentrum in Niedersachsen und bietet eine hohe Lebensqualität.

Der Stadtteil Lehdorf zeichnet sich durch seine zentrale und grüne Lage aus.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, nur wenige Gehminuten von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt.

Die Autobahn A39 ist schnell zu erreichen und ermöglicht eine gute Anbindung an umliegende Städte wie Wolfsburg, Hannover und Magdeburg. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine schnelle und bequeme Fortbewegung innerhalb der Stadt.

Die grüne Umgebung mit nahegelegenen Wäldern und Parks bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen. Somit ist Lehdorf eine attraktive Wohngegend für alle, die gerne etwas außerhalb des Stadtrubels leben möchten, aber dennoch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum schätzen.

Insgesamt bietet die Lage beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen in Braunschweig.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen im beliebten Braunschweiger Stadtteil Lehdorf.

Die gesamte Wohnfläche dieses Objektes von insgesamt 167,72 m² verteilt sich auf 5 Wohnräume, 2 Bäder sowie ein Gäste-WC. Das Grundstück misst insgesamt 564,33 m² und bietet somit ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die Großzügigkeit lieben.

Das Haus wurde stetig modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen und ansprechenden Zustand. Der großzügige Wohn-/Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden und lädt zum Entspannen ein. Die separate Küche ist hell gestaltet und bietet Ihnen viel Stauraum und eine moderne Optik. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und wurde mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und Dusche und besticht durch ein Fenster, welches einen natürlichen Lichteinfall ermöglicht.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die lichtdurchflutete Galerie im Obergeschoss, die zwei Zimmer verbindet und das kreative Potential erweckt. So bietet dieser Bereich ausreichend Gestaltungsspielraum und Platz für die ganze Familie und Gäste.

Eine Nutzfläche von 67,45 m² im Keller und ein ausgebauter Hobbyraum bieten zusätzlichen Stauraum. Aufgrund der hohen lichten Raumhöhe können im Keller weitere Räume zum Wohnraum umgestaltet werden.

Das Haus verfügt über eine Gasheizung und ist somit schnell und effizient beheizbar.

Den Alltag können Sie im schön angelegten Garten hinter sich lassen, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und viel Platz für eine individuelle Gestaltung bietet.

Für Ihren PKW stehen Ihnen eine Garage mit Abstellraum sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

Lehdorf ist ein beliebter Stadtteil und durch seine grüne Lage ist er besonders für Familien oder Naturfreunde ideal geeignet. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut und bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Objekt steht nach Absprache zur Verfügung - ein perfekter Wohlfühlort in Braunschweig.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Traumangebot begeistern.

Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Ausstattungsqualita?t der Immobilie ist als a?u?berst solide zu bewerten. Nachfolgend die Ausstattung und Highlights im U?berblick:

Moderne Einbauku?che im Kaufpreis inklusive, alle Badezimmer mit Fenster, G?ste WC, lichtdurchflutete Galerie im Obergeschoss, teilunterkellert, zwei PKW Einstellpl?tze, eine Garage mit Abstellraum, angelegter Garten, Gartenhaus

Sonstiges

Wandeln Sie Ihre Wohntr?ume in die Realit?t um und lassen sich bei Ihrem individuellen Termin begeistern! Denn eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung.

Bei Interesse vereinbaren Sie gerne Ihren individuellen Termin mit uns.

Wir bieten, neben einer kostenlosen Hotline, auch den besonderen Service am Wochenende an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigent?mers. F?r die Richtigkeit oder Vollst?ndigkeit ?bernehmen wir keine Gew?hr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch ver?ndern kann.

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Grundst?ck auf dem ein Wohn-und B?ro-/Praxishaus im Jahr 1997 errichtet und nach WEG (§ 8) geteilt wurde. Das Wohnhaus wurde verkauft und das B?rohaus in Wohneigentum ge?ndert. Die Teilung nach WEG (§ 8) bleibt bestehen.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der K?ufer mit uns eine eigenst?ndige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erkl?rt, einen Teil des vom Verk?ufer zugesagten Erfolgshonorars zu ?bernehmen. Dieser Anteil betr?gt in diesem Fall 2,38 % inkl. Mehrwertsteuer vom erzielten Kaufpreis und ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung f?llig.

Ihre Ansprechpartnerin: Agnes Zuber / Tel. +49 170 8004128 / agnes.zuber@falcimmo.de

Sie haben ein Haus oder eine Wohnung zu verkaufen oder zu vermieten? Haben Sie Fragen zu Finanzierungsm?glichkeiten? Mit unserem Netzwerk helfen wir Ihnen gerne weiter!

Sie m?chten eine professionelle Wertesch?tzung Ihrer Immobilie? Diese erhalten Sie kostenlos bei uns. Wie freuen uns ?ber Ihre Kontaktaufnahme.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

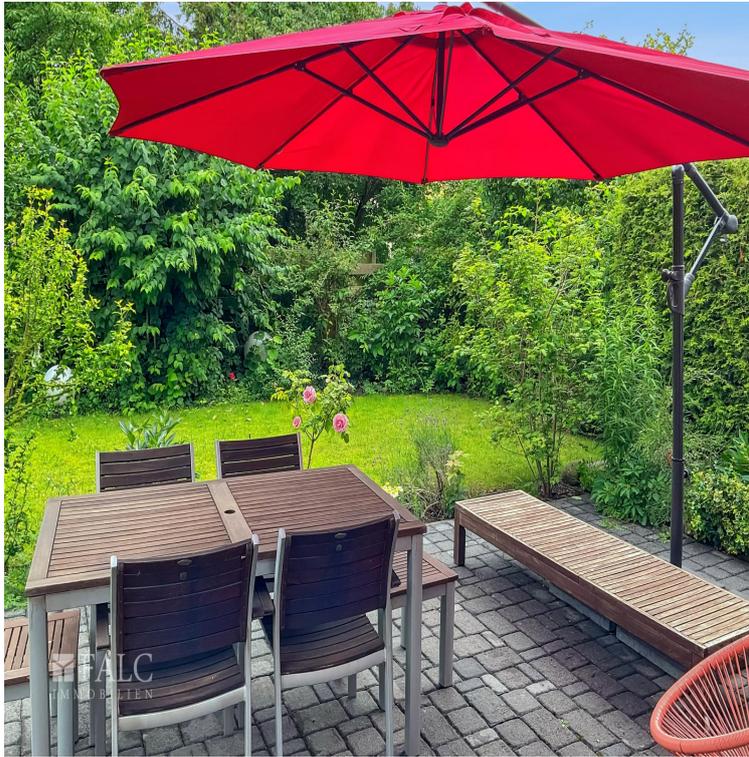
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

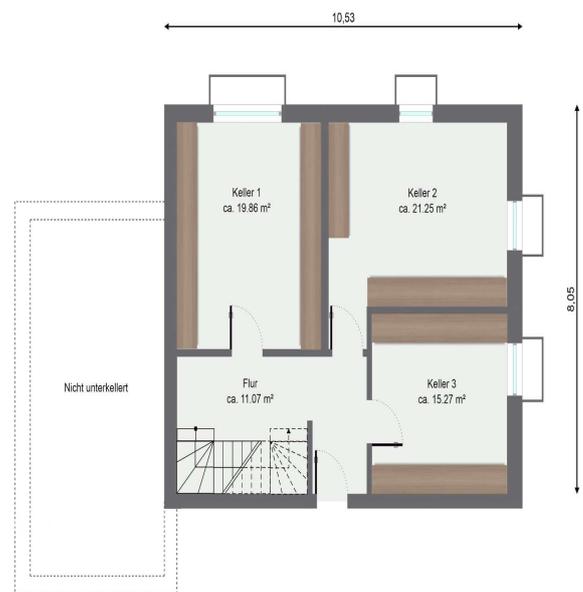
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)