

Sehr gute Lage ! Nähe Moorhüttenteich ! 3-Familienhaus ! Separate Wohneinheiten



38104 Volkmarode

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Kaufpreis: 535.000,00 EUR

Scout-ID: 156189417
Objekt-Nr.: 2024122020001026



Ihr Ansprechpartner:

FIBAV Immobilien GmbH
Herr Axel Eichner (Ihr Immobilienberater)
E-Mail: eichner@fibav.de
Tel: +49 531 2812510
Mobil: +49 160 90112655
Web: <http://www.fibav.de>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	622,00 m ²
Nutzfläche ca.:	324,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1943
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergieverbrauch:	144,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1943
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja

Provision für Käufer: 4,30% des Kaufpreises inkl. MwSt.

Die alleinig vom Käufer zu zahlende Courtage beträgt 4,30 % inkl. 19 % MwSt. und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und zahlbar.

Sehr gute Lage ! Nähe Moorhüttenteich ! 3-Familienhaus ! Separate Wohneinheiten



38104 Volkmarode

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Kaufpreis: 535.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses charmante 3-Familienhaus wurde im Jahr 1943 erbaut und zeichnet sich durch eine ansprechende Historie mit mehreren Umbauten und Erweiterungen aus. Ursprünglich 1943 errichtet, erfolgte ein erster Umbau ca. 1959, gefolgt von einem Anbau im Jahr 1985.

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die das Haus in einen modernen Zustand versetzen. Besonders hervorzuheben sind die beiden Ferienwohnungen, die 2019 und 2024 komplett saniert wurden, um modernen Komfort und höchste Qualität zu gewährleisten.

Die Immobilie ist teilunterkellert und bietet mit einer Gebäudenutzfläche von ca. 324 m² und einer Gesamtwohnfläche von ca. 202 m² viel Raum für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Im Jahr 2006 wurde die Elektroinstallation im gesamten Haus erneuert, was die Sicherheit und den Komfort auf den neuesten Stand bringt. Die Haus- und Terrassentüren sowie die Blockfenster wurden im Jahr 2016 ersetzt, während das kleine Fenster im oberen Flurbereich 2024 erneuert wurde. Das Gebäude ist mit hellen Isolierfenstern ausgestattet, von denen viele mit Rollläden versehen sind, was sowohl für eine gute Wärmedämmung als auch für eine angenehme Ruhe sorgt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2003, die für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Außenfassade des vorderen Teils des Hauses ist mit Vollklinkern verkleidet, während der hintere Bereich mit Schieferplatten und Schindeln gestaltet wurde – eine stilvolle Kombination, die dem Haus seinen besonderen Charme verleiht.

Der kleine vordere Teil der Außenfassade benötigt noch eine Fertigstellung, was die Möglichkeit bietet, hier nach eigenen Vorstellungen tätig zu werden.

Der Vorgarten bietet bereits einen vielversprechenden ersten Eindruck, mit Potenzial für eine ansprechende und kreative Gestaltung. Hier können blühende Pflanzen und dekorative Elemente bald zu einem charmanten Empfang des Hauses werden. Der Garten im hinteren Bereich zeigt sich gepflegt jedoch scheint er sein volles Potenzial für eine grüne Oase noch nicht entfalten zu haben. Mit etwas Zeit und Hingabe lässt sich dieser Raum in einen persönlichen Rückzugsort verwandeln, der sowohl für Ruhe als auch für schöne Gartenmomente sorgt.

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus bietet Ihnen schlussendlich also ggf. nicht nur Rendite durch Mieteinnahmen, sondern womöglich auch den perfekten Rückzugsort für Ihre eigene Familie.

Die beiden Einliegerwohnungen sind zur Zeit kurzfristig als Monteur,-oder Ferienwohnungen vermietet.

Mieteinnahmen von ca. 38.000,-€ und mehr könnten hier jährlich generiert werden.

Auf Wunsch könnten die Wohnungen kurzfristig frei übergeben werden.

Wir empfehlen dieses attraktive Haus zu besichtigen.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage im Braunschweiger Stadtteil Volkmarode. Dies ist ein idyllischer Ortsteil, der durch seine naturnahe Umgebung und dennoch gute Anbindung an die Stadt besticht.

Die Gegend zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Nähe aus, ideal für Familien und Pendler, die die Ruhe eines Vororts suchen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen.

Die Bus- und Straßenbahnhaltestellen in der Nähe bieten eine sehr gute Anbindung an die Braunschweiger Innenstadt und ermöglichen eine einfache Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Einrichtungen. Das öffentliche Verkehrsnetz in Braunschweig ist gut ausgebaut und bietet eine zuverlässige Möglichkeit, Volkmarode mit dem restlichen Stadtgebiet und den umliegenden Regionen zu verbinden.

Hinzukommende spielt die B1 eine zentrale Rolle im Verkehrsnetz der Region und ermöglicht den schnellen Individualverkehr. Dadurch ist Volkmarode für Pendler und Reisende attraktiv und gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Schulen sind in der nahen Umgebung vorhanden und ergänzen die hervorragende Infrastruktur.

Wander- und Radwege sowie Grünflächen bieten zusätzlich viel Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung in der Natur.

Volkmarode ist ein beliebter Wohnort, der mit seiner idyllischen Atmosphäre und seiner guten Erreichbarkeit alle Vorteile einer ruhigen, aber verkehrsgünstigen Lage vereint.

Sonstiges:

Die Objektdaten wurden von der Verkäuferseite übermittelt.

Die Maklerfirma übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Daten.

Eine Weitergabe der Objektdaten an Dritte ist ohne Zustimmung des Maklers nicht zulässig.

Bei Zuwiderhandlung ist der vermittelnden Immobilienfirma Schadensersatz, in Höhe der im Exposé ausgewiesenen Provision zu zahlen.

Informationen über das gesetzliche Widerrufsrecht finden Sie auf der Homepage www.fibav.de

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben zu der angebotenen

Sehr gute Lage ! Nähe Moorhüttenteich ! 3-Familienhaus ! Separate Wohneinheiten



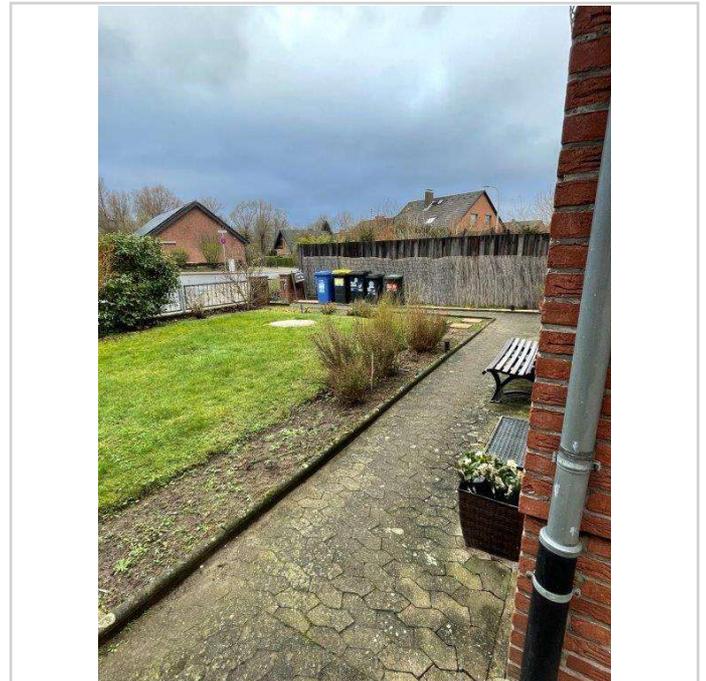
38104 Volkmarode

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Kaufpreis: 535.000,00 EUR

Immobilie, wie z.B. Größe, Ausstattung, Lage, Mietverhältnisse und Zustand, wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie beruhen auf den uns vom Eigentümer bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden.



Grundstück



Vorgarten



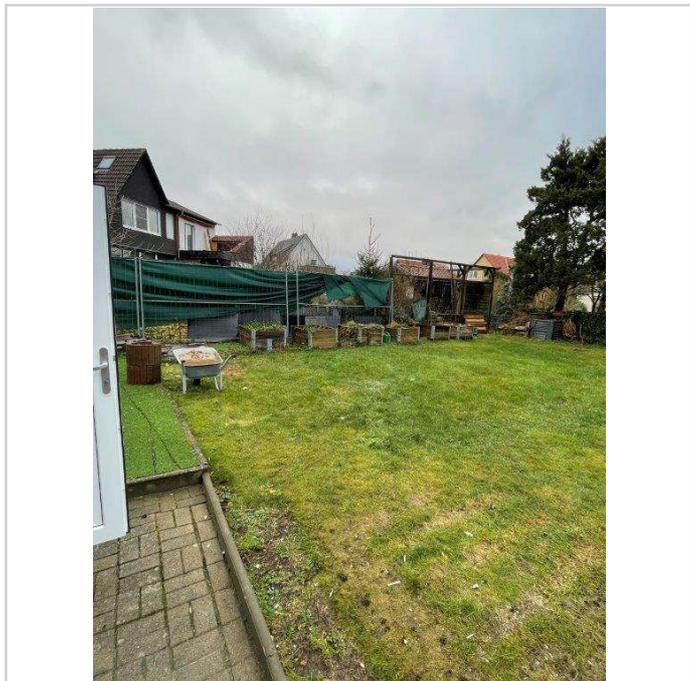
Ansicht

Sehr gute Lage ! Nähe Moorhüttenteich ! 3-Familienhaus ! Separate Wohneinheiten



38104 Volkmarode

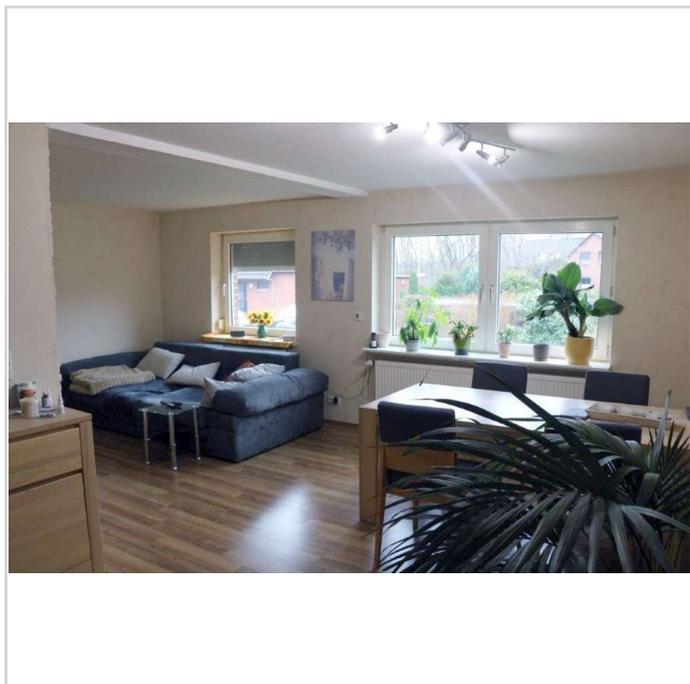
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Kaufpreis: 535.000,00 EUR



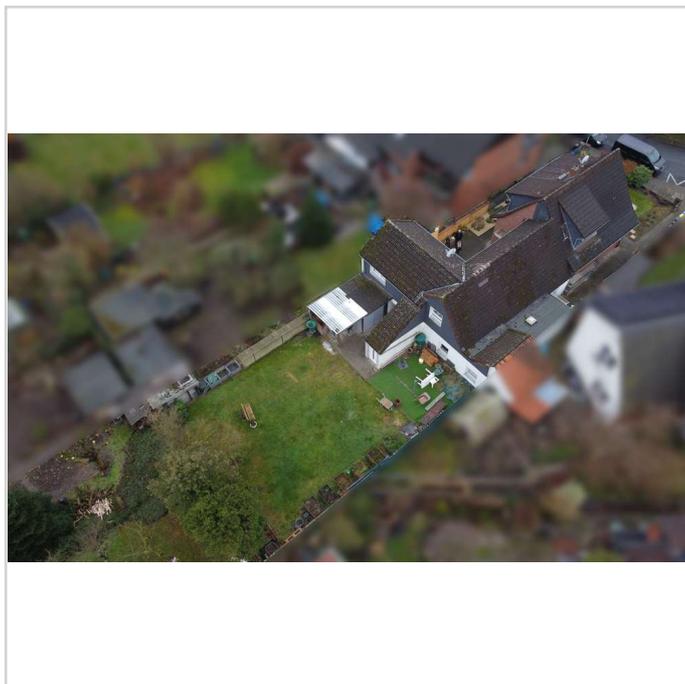
Grundstück



Ansicht Haus



IMG_5051



Ansicht

Sehr gute Lage ! Nähe Moorhüttenteich ! 3-Familienhaus ! Separate Wohneinheiten



38104 Volkmarode

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Kaufpreis: 535.000,00 EUR



Wohnzimmer



Esszimmer



Esszimmer



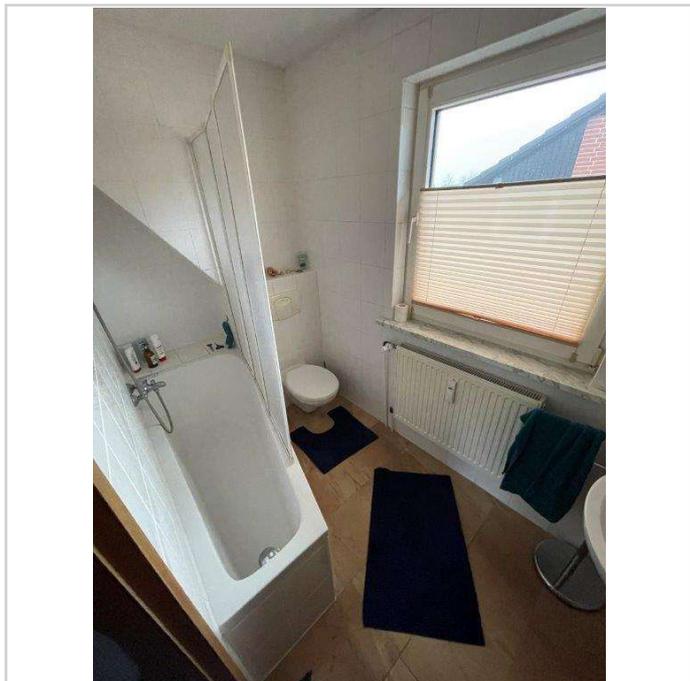
Küche

Sehr gute Lage ! Nähe Moorhüttenteich ! 3-Familienhaus ! Separate Wohneinheiten

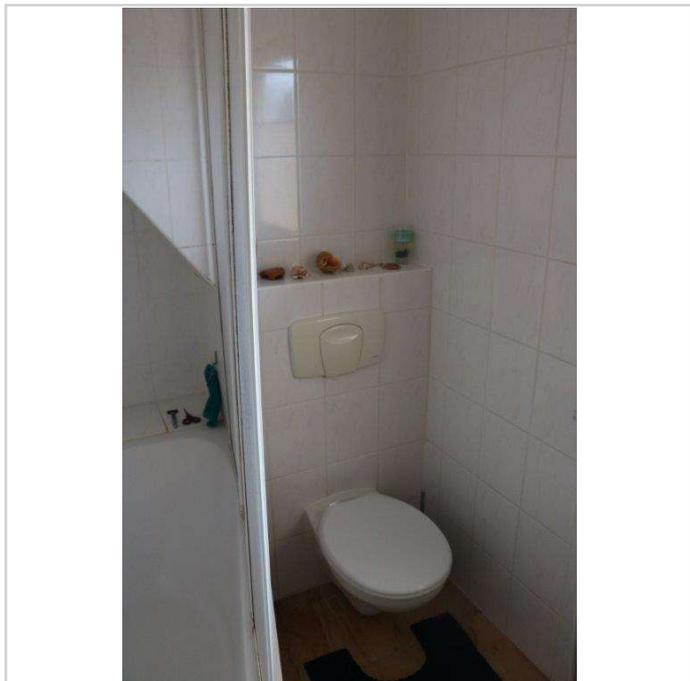


38104 Volkmarode

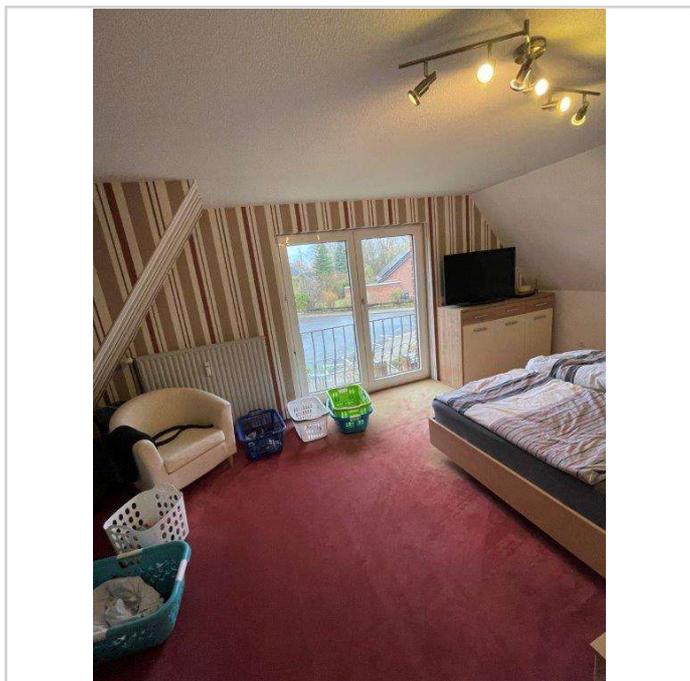
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Kaufpreis: 535.000,00 EUR



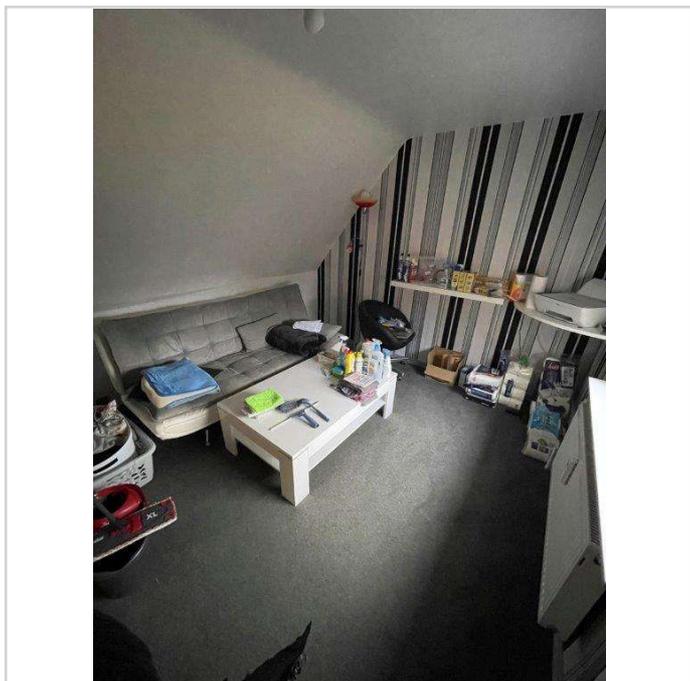
Bad



WC OG



Zimmer



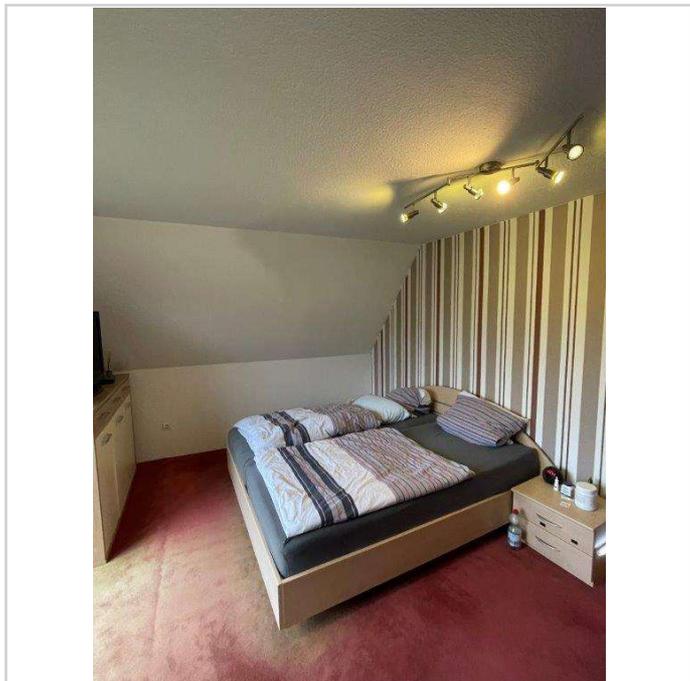
Zimmer

Sehr gute Lage ! Nähe Moorhüttenteich ! 3-Familienhaus ! Separate Wohneinheiten

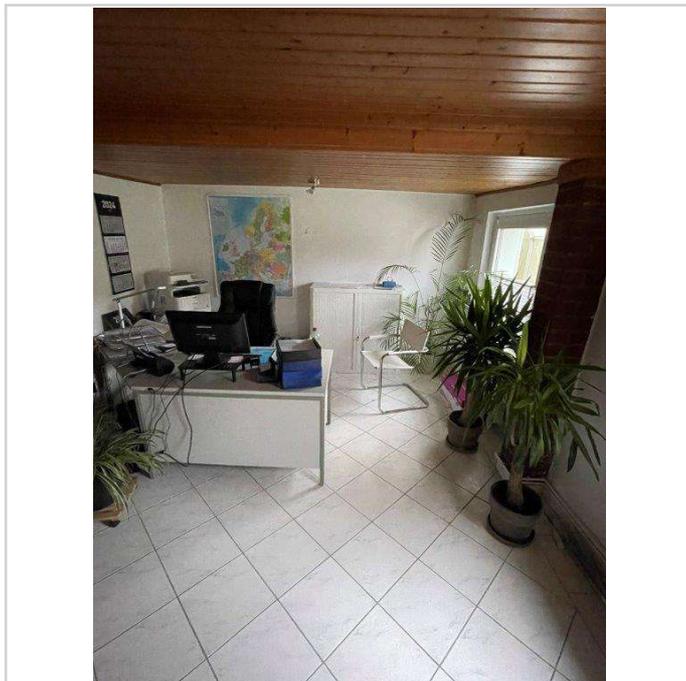


38104 Volkmarode

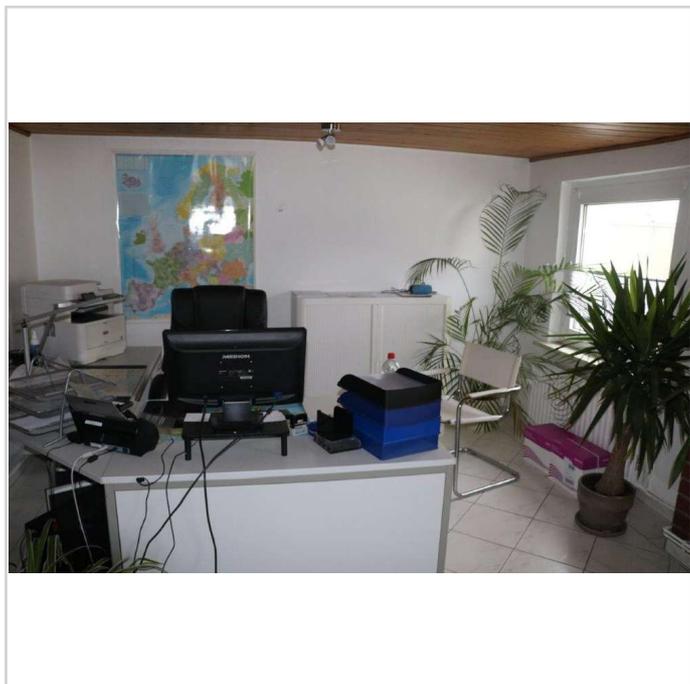
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Kaufpreis: 535.000,00 EUR



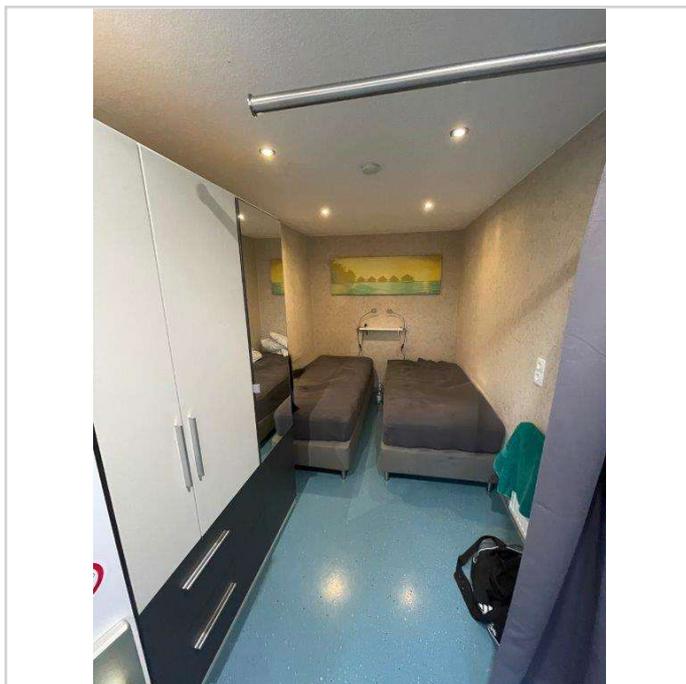
Zimmer



Büro



Büro



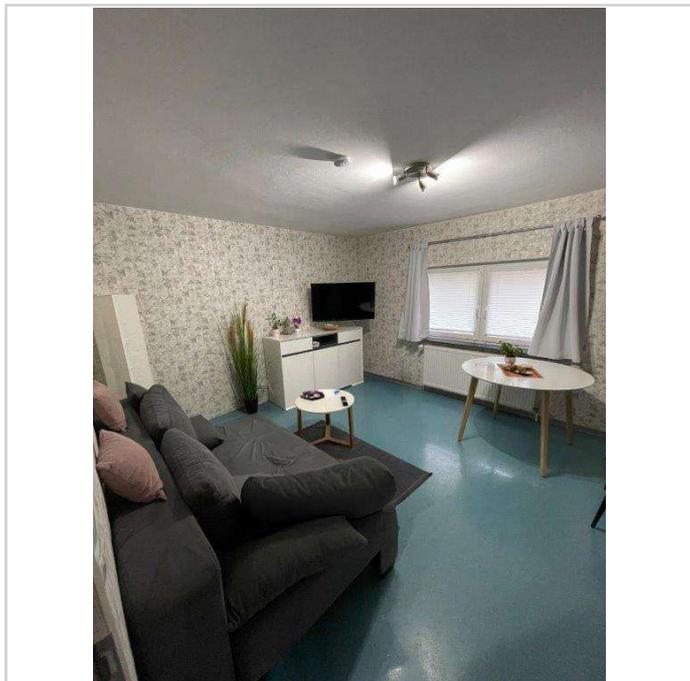
Schlafzimmer Ferienwohnung 2

Sehr gute Lage ! Nähe Moorhüttenteich ! 3-Familienhaus ! Separate Wohneinheiten

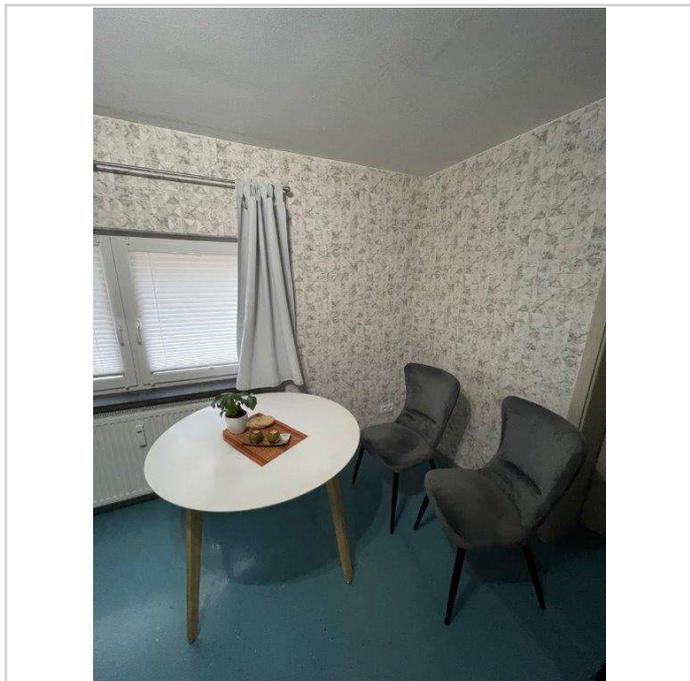


38104 Volkmarode

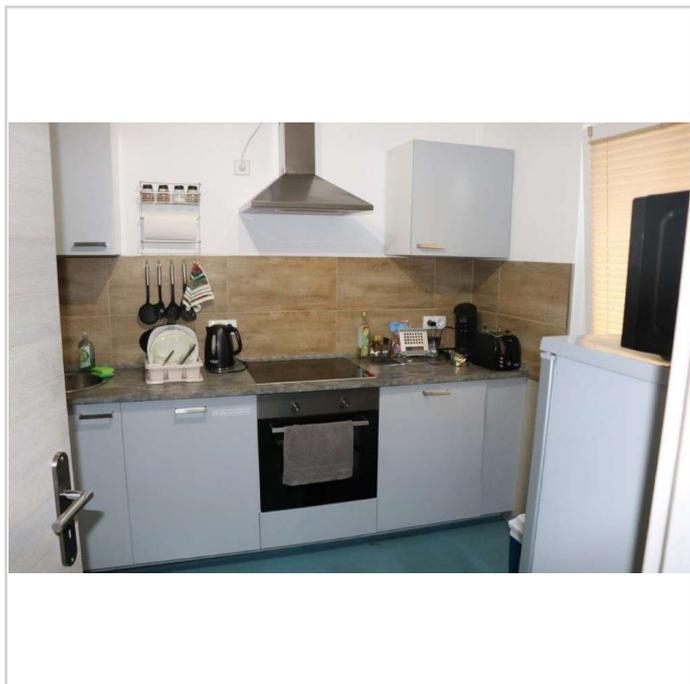
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Kaufpreis: 535.000,00 EUR



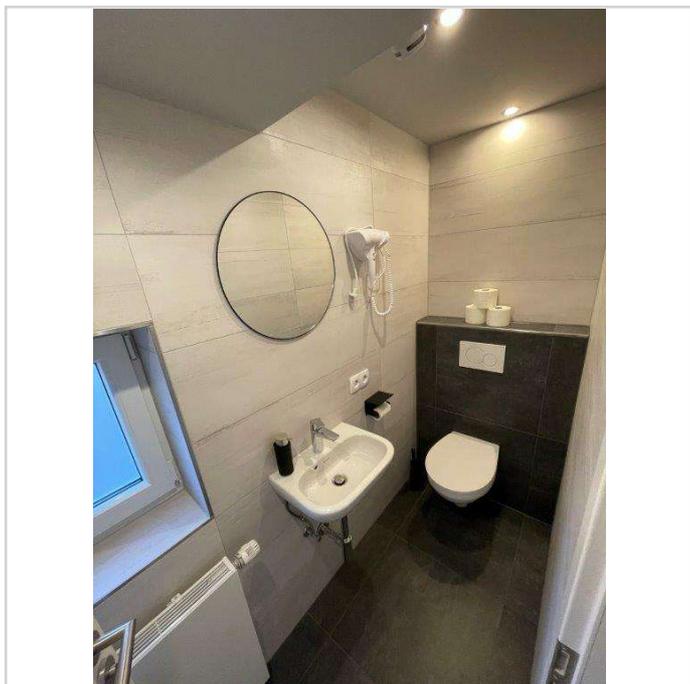
Wohnzimmer Ferienwohnung 2



Wohnzimmer Ferienwohnung 2



Küche Ferienwohnung 2



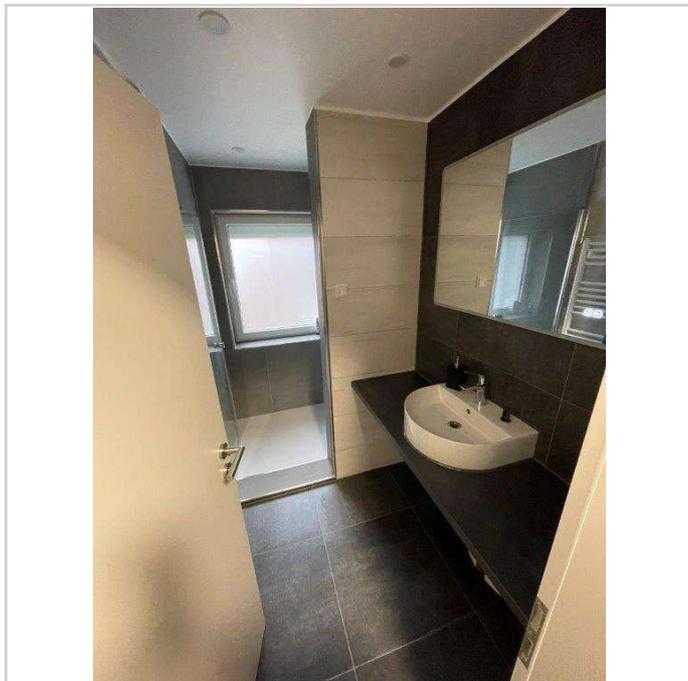
WC Ferienwohnung 1

Sehr gute Lage ! Nähe Moorhüttenteich ! 3-Familienhaus ! Separate Wohneinheiten

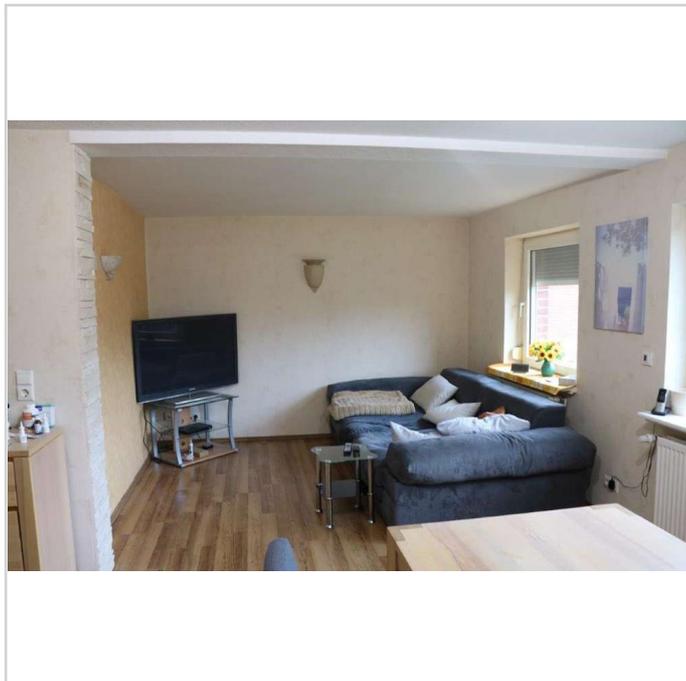


38104 Volkmarode

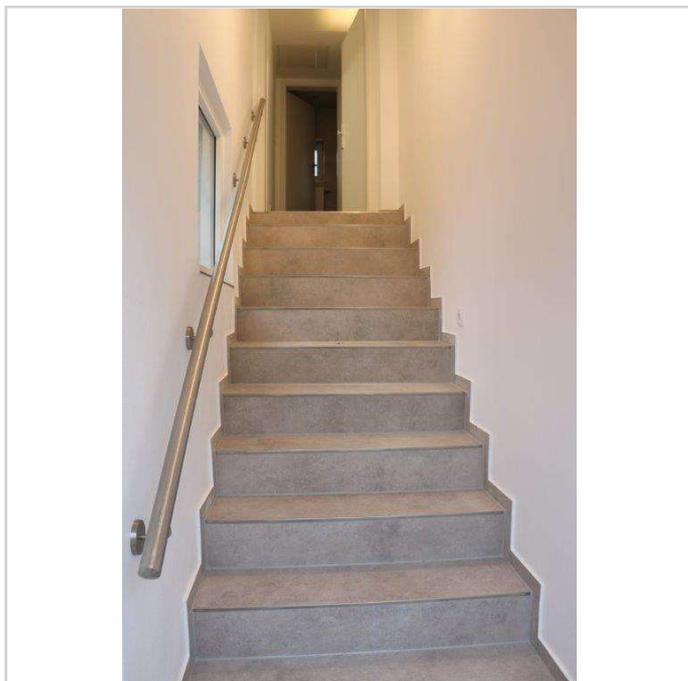
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Kaufpreis: 535.000,00 EUR



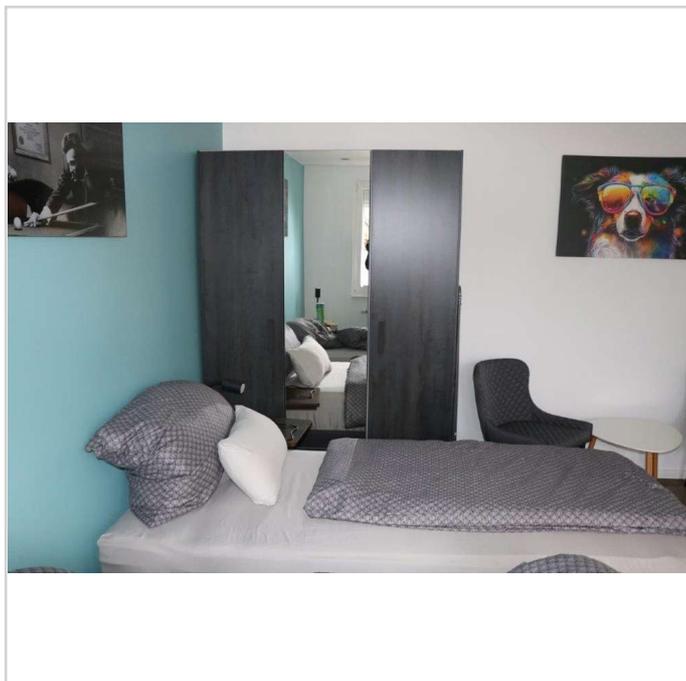
Bad Ferienwohnung 1



Wohnzimmer Ferienwohnung 1



Treppe Ferienwohnung 1



Schlafzimmer Ferienwohnung 1

Sehr gute Lage ! Nähe Moorhüttenteich ! 3-Familienhaus ! Separate Wohneinheiten



38104 Volkmarode

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Kaufpreis: 535.000,00 EUR



Küche Ferienwohnung 1



Keller



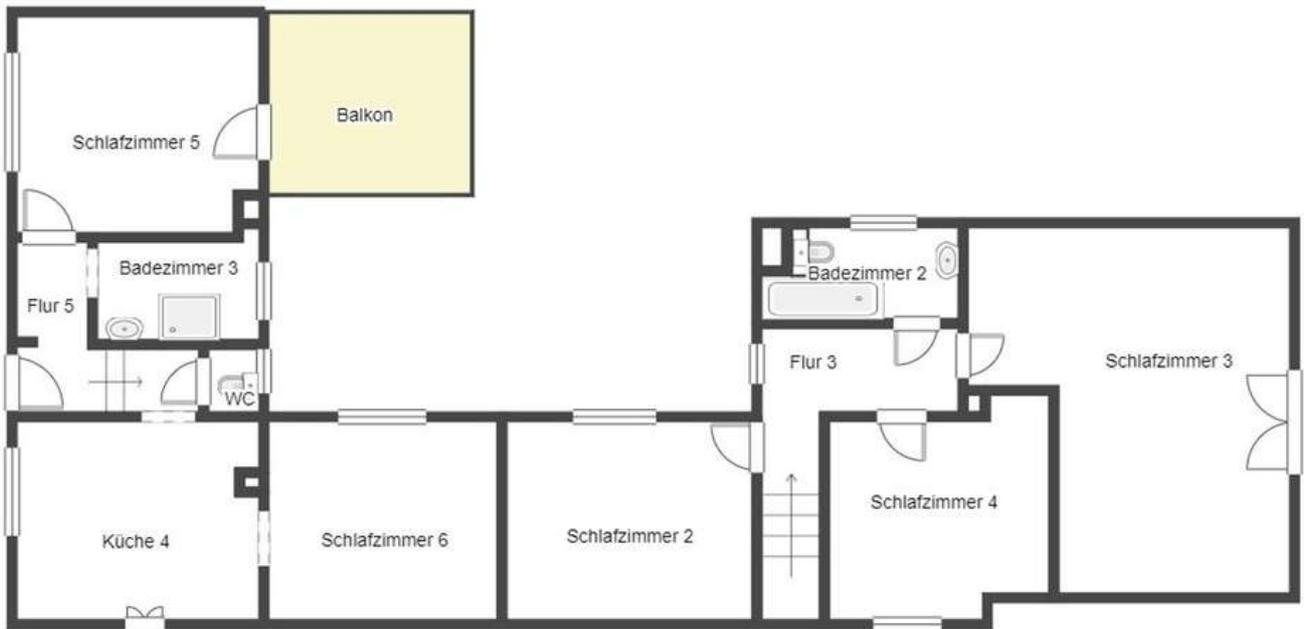
Keller (2)

Sehr gute Lage ! Nähe Moorhüttenteich ! 3-Familienhaus ! Separate Wohneinheiten



38104 Volkmarode

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Kaufpreis: 535.000,00 EUR



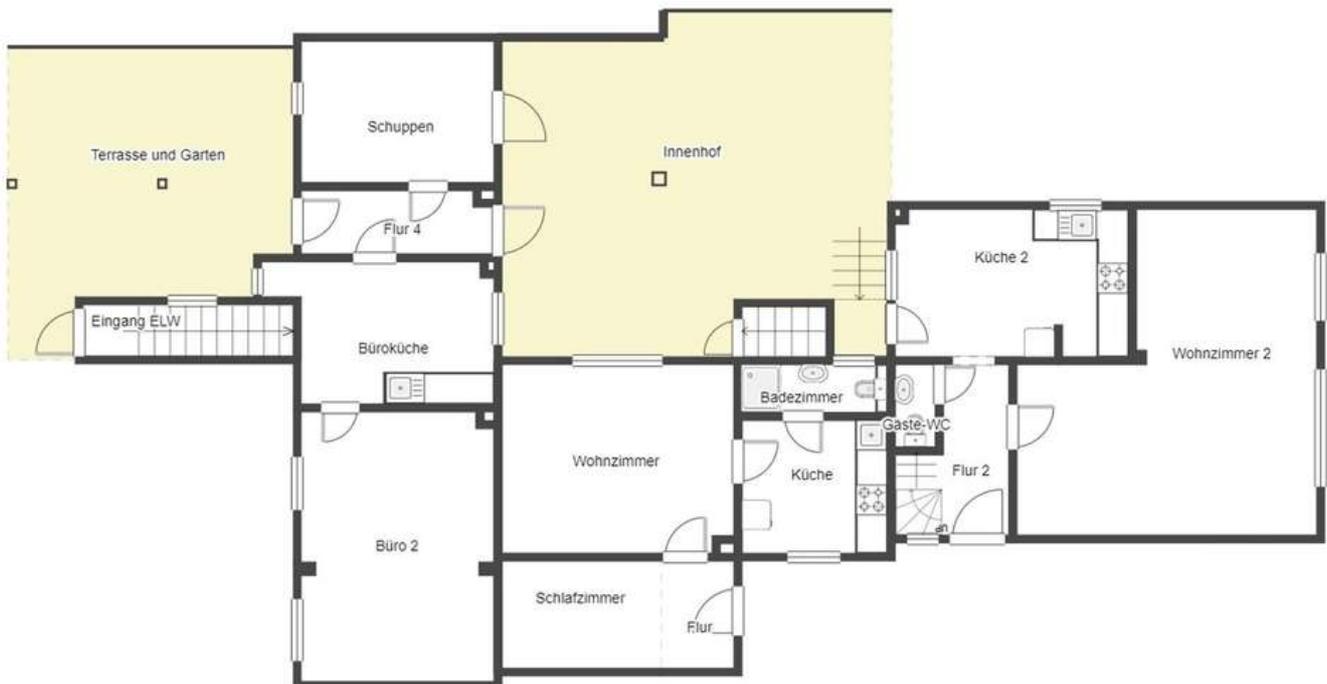
Grundriss OG

Sehr gute Lage ! Nähe Moorhüttenteich ! 3-Familienhaus ! Separate Wohneinheiten



38104 Volkmarode

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Kaufpreis: 535.000,00 EUR



Grundriss UG

Sehr gute Lage ! Nähe Moorhüttenteich ! 3-Familienhaus ! Separate Wohneinheiten



38104 Volkmarode

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Kaufpreis: 535.000,00 EUR

