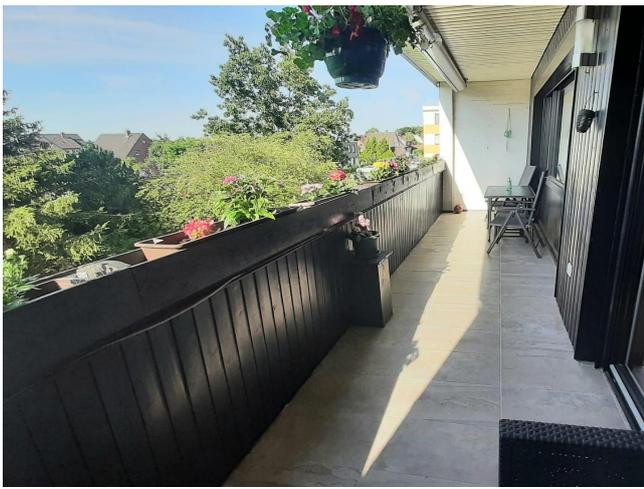


Exposé

Wohnung in Braunschweig

[Von Privat] Attraktive 3-Zimmer ETW mit EBK/BLK in BS Hondelage



Objekt-Nr. OM-307749

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Kim Degener

38108 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	81,31 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	385 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese freundliche, modernisierte und gepflegte Wohnung zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und steht ab sofort zum Verkauf. Bezugsfrei ist die Wohnung ab dem 01.02.2025. Die Wohnung hat drei helle Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und ein Kinder-/Arbeitszimmer, sowie Bad und Küche. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem 1971 erbauten Haus mit drei Etagen. Diese Wohnung befindet sich in der ersten Etage und wurde 2016/2020 modernisiert. Sie wird per Zentralheizung beheizt. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Das monatliche Hausgeld beträgt 385,00 €. Im Hausgeld sind nebst den üblichen Nebenkosten wie Wasser- und Heizkosten, die Treppenhaus- und Gartenpflege sowie die monatliche Rücklage enthalten. Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen ein und verfügt über einen sehr attraktiven Ausblick, da kein Gebäude die Sicht einschränkt. Zudem gibt es die Möglichkeit den gemeinschaftlichen Garten mitzubenutzen. Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine hochwertige Einbauküche sowie ein Stellplatz für Ihr Auto und ein Kellerraum.

Die Wohnanlage befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit jährlichen Kosten von ca. 129,41€ die ebenfalls im Hausgeld enthalten sind.(Erbbauvertrag läuft bis 2069)

Ausstattung

- Hochwertige Einbauküche
- Großer Balkon mit Markise und Abstellraum
- Modernisiertes Tageslichtbad mit großer Regendusche (100 cm x 160 cm)
- Rolläden, Südseite elektrisch
- Fahrzeugstellplatz
- Eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Wäschekeller
- Großer Gemeinschaftsgarten

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt liegt in Braunschweig Hondelage. Der Stadtteil ist für seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre bekannt. Zudem besticht der Ort mit seiner guten Infrastruktur für den Alltag: Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bäcker, Restaurant, Post, Blumenläden sowie Einkaufsmöglichkeiten sind alle schnell zu Fuß erreichbar.

Die Buslinien 417 und 433 sind fußläufig zu erreichen und bieten einen guten Anschluss an die Braunschweiger Innenstadt. Die Region um Braunschweig bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und kulturelle Ausflüge.

Die gute Anbindung an die Autobahn macht den Ortsteil Hondelage auch für Pendler und attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



14qm Loggia 2

Exposé - Galerie



Markise der Loggia



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit großer Dusche



Hochwertige Einbauküche

Exposé - Galerie



Heller Flur



Außenansicht Balkon

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse

