

# Exposé

## Wohnung in Braunschweig

### Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht für einen uneinsichtigen Südostgarten



Objekt-Nr. OM-309089

### Wohnung

Verkauf: **210.000 €**

38104 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 80qm in der oberen Etage einer Doppelhaushälfte. Zu der Wohnung gehört ein großer uneinsichtiger Garten mit Sondernutzungsrecht südöstlicher Ausrichtung. Dieser bietet den ganzen Tag über sowohl Sonne als auch Schatten.

Eine eigene Garage gehört auch dazu und ist im Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung setzt sich aus einem Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Arbeitszimmer, Küche, Flur und Badezimmer zusammen. Am Ende des Flures ist noch eine größere Nische, die gut als Hauswirtschaftsecke/Garderobe genutzt werden kann. Hier befindet sich auch der Zugang zum begehbaren Dachboden. Dieser ist knapp 40qm groß und gehört als Sondernutzungsrecht zur Wohnung dazu. Der Boden könnte also zusätzlich ausgebaut werden.

Geheizt wird über eine Gas- Zentralheizung. Da es ein Niedertemperaturkessel ist, ist er GEG konform. Die Heizungsrohre sind bereits gedämmt und entsprechen auch dem GEG.

Die Fenster sind doppelverglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2016/2018. Die Elektrik wurde 2018 erneuert. Die Wohnung wurde 2018 renoviert (neues Badezimmer, neue Küche, neue Böden, Wände erneuert/gestrichen, Decken wurden mit Deckenspots im Flur, in der Küche und im Badezimmer ausgestattet).

2018 sind neue Innentüren und eine neue Wohnungstür eingesetzt wurden. Die Einbauküche aus Dezember 2018 ist im Preis inbegriffen.

Zu der Wohnung gehört ein eigengenutzer Kellerraum, ein Waschkeller und ein Gemeinschaftskeller/Fahrradkeller. Vom Keller aus hat man Zugang zum Garten.

Das Hausgeld beträgt 180 - 200 Euro (Heizkosten inklusive).

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und kann direkt bezogen werden.

## Ausstattung

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit.

- Sondernutzungsrecht für einen eigenen uneinsichtigen Gartenanteil
- Einbauküche
- begehbare Spitzboden als Ausbaureserve
- doppeltverglaste Fenster
- Elektrik, Badezimmer, Türen, Wände, Böden, Deckenspots (2018)
- Vollbad
- Energiebedarfsausweis liegt zur Ansicht vor

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Volkmarode ist ein beliebter Stadtteil Braunschweigs, der vor allem durch Einfamilienhäuser und Reihenhäuser geprägt ist. Die unmittelbare Nachbarschaft ist überwiegend von Familien und älteren Paaren bewohnt, was für eine ruhige und sichere Umgebung sorgt. Die Nähe zur Natur ist besonders hervorzuheben. Es gibt zahlreiche Grünflächen und Spazierwege, insbesondere in Richtung des angrenzenden Naturschutzgebiets Riddagshausen, das zum Wandern und Radfahren einlädt.

Eine gute Anbindung an die Braunschweiger Innenstadt spricht für sich. Mit dem Auto ist das Stadtzentrum in etwa 10 bis 15 Minuten zu erreichen. Mit dem Fahrrad sind es auch ca. 15 Minuten bis in die Braunschweiger Innenstadt. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Busse und Bahnen, sind ebenfalls gut erreichbar, sodass auch Pendler ohne Auto bequem in die Innenstadt gelangen können. Auch besteht über die öffentlichen Verkehrsmittel eine hervorragende Anbindung in Richtung Wolfsburg bzw. mit dem Auto eine hervorragende Anbindung zur A2. Fußläufig erreichbar gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Weiterhin befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, ebenfalls fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, mehrere Filialen großer Supermarktketten, Arztpraxen, Apotheken, Banken, Poststellen sowie gastronomische Einrichtungen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	236,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



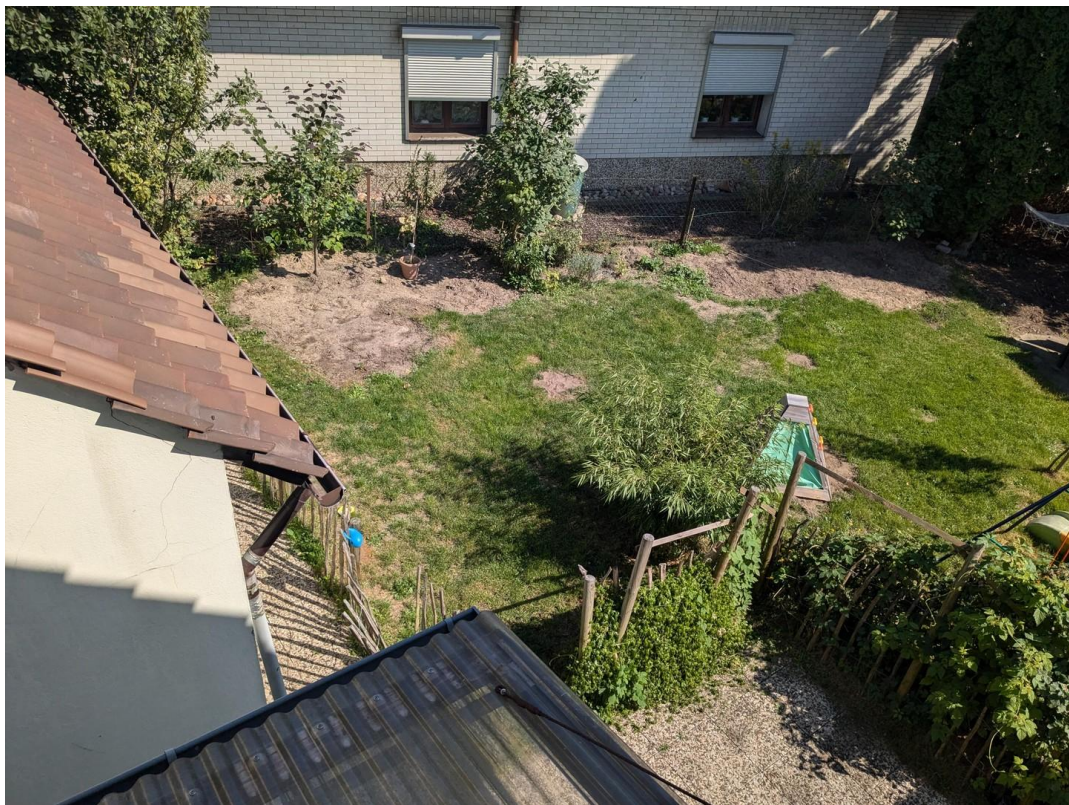
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



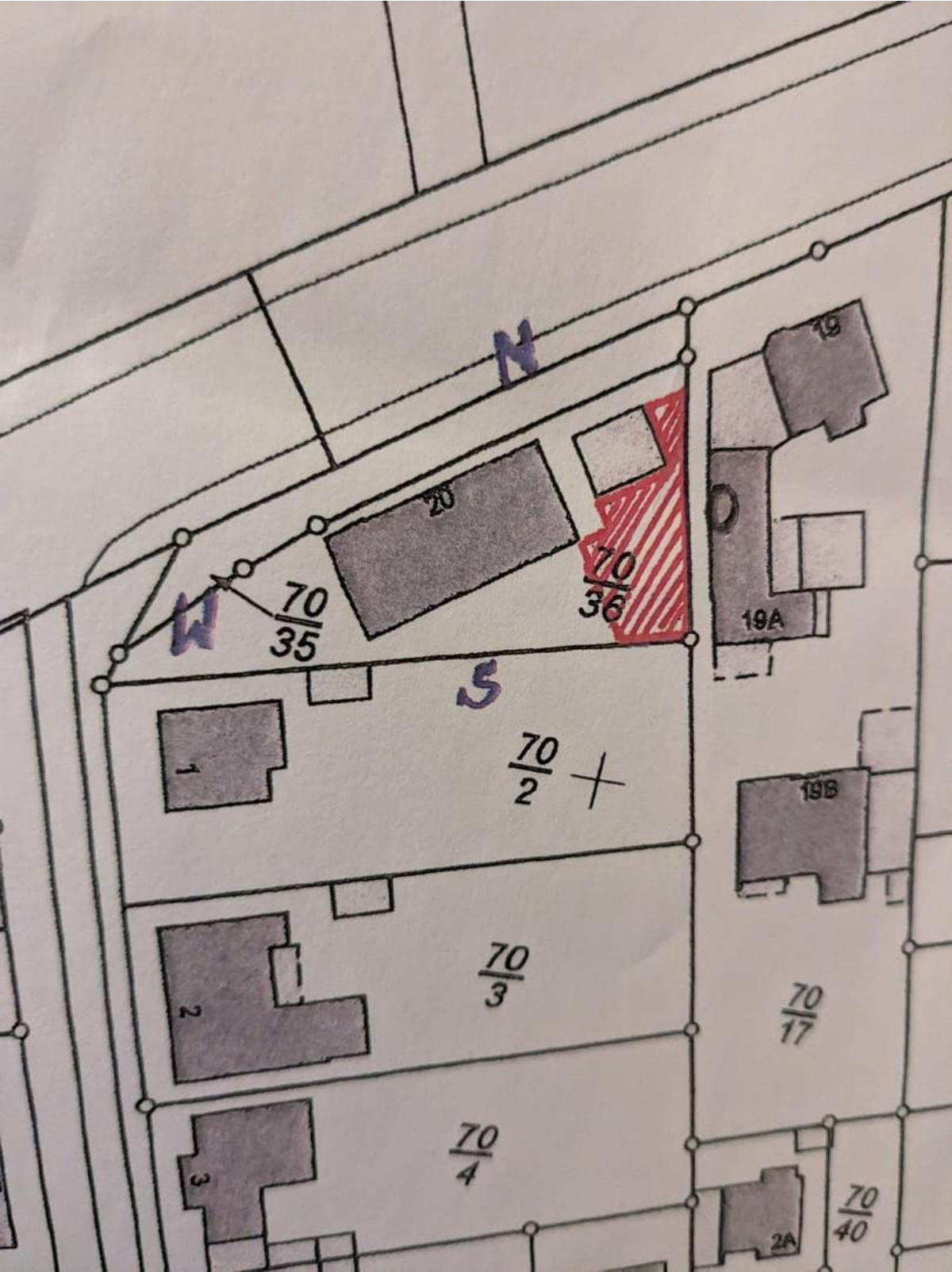
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

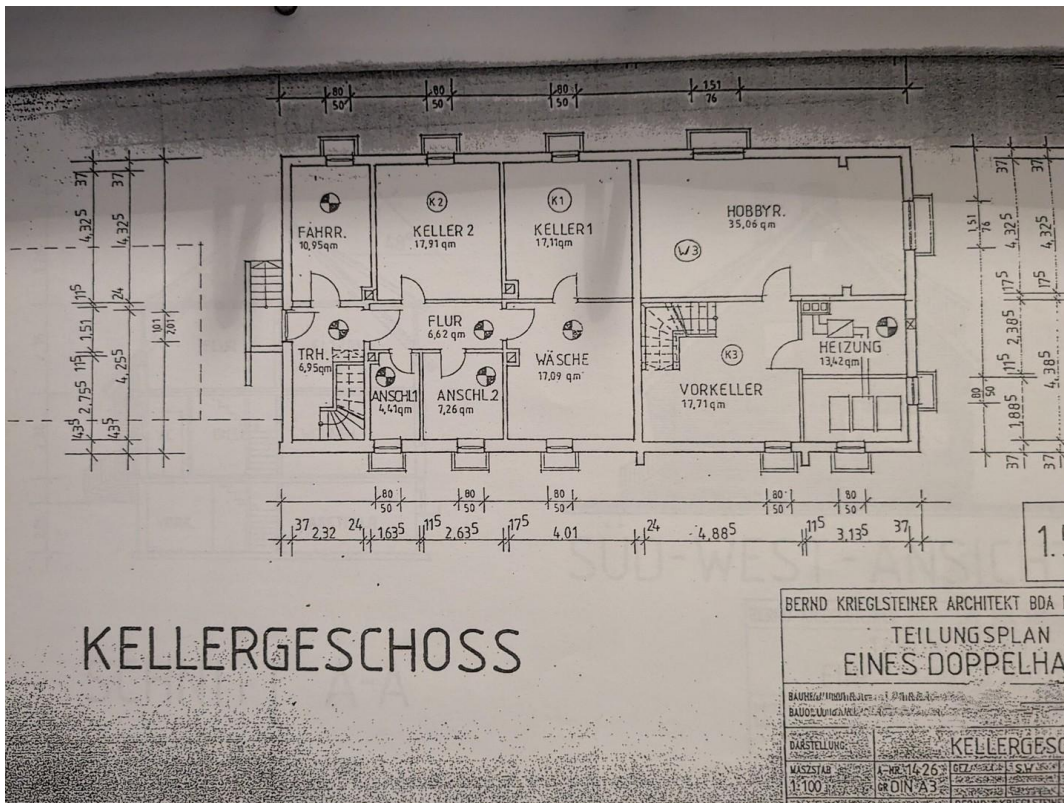
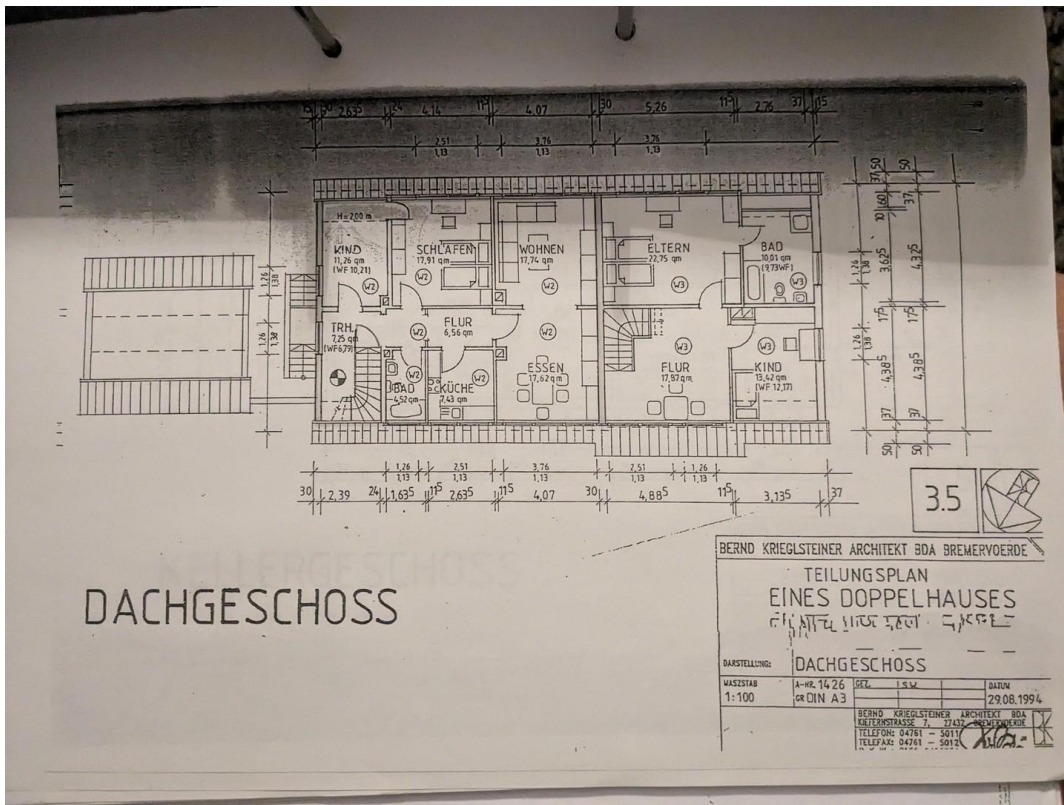


# Exposé - Grundrisse

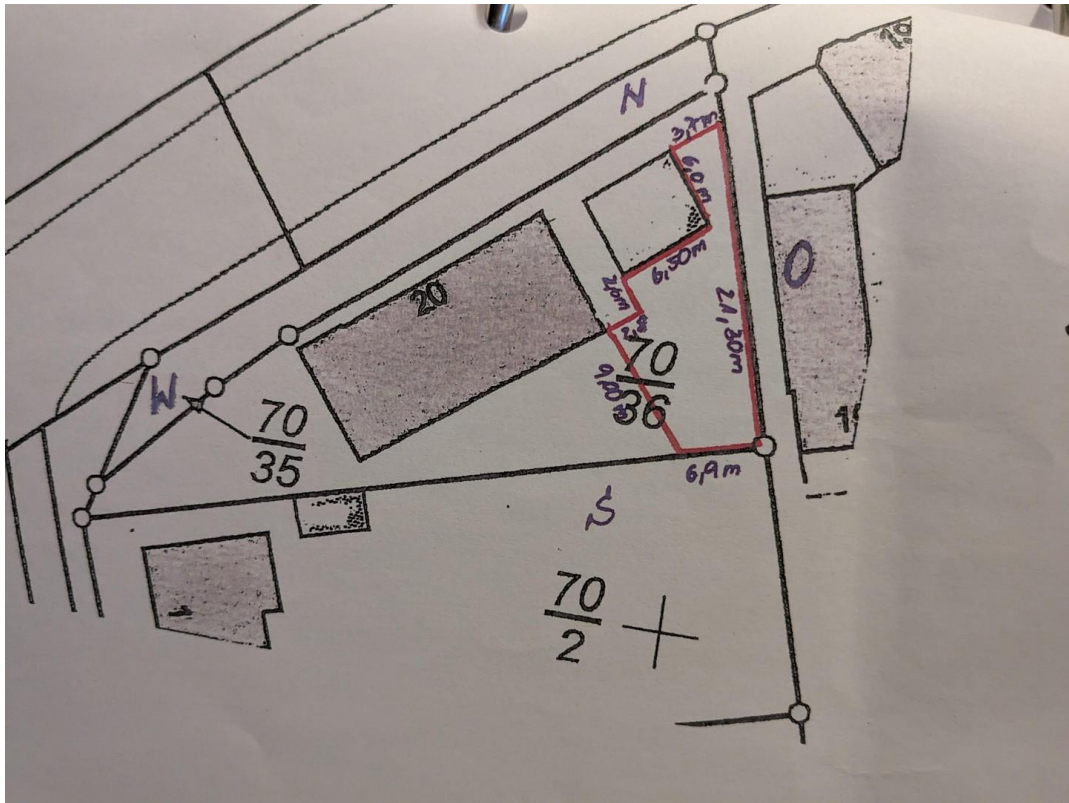


Gartenanteil

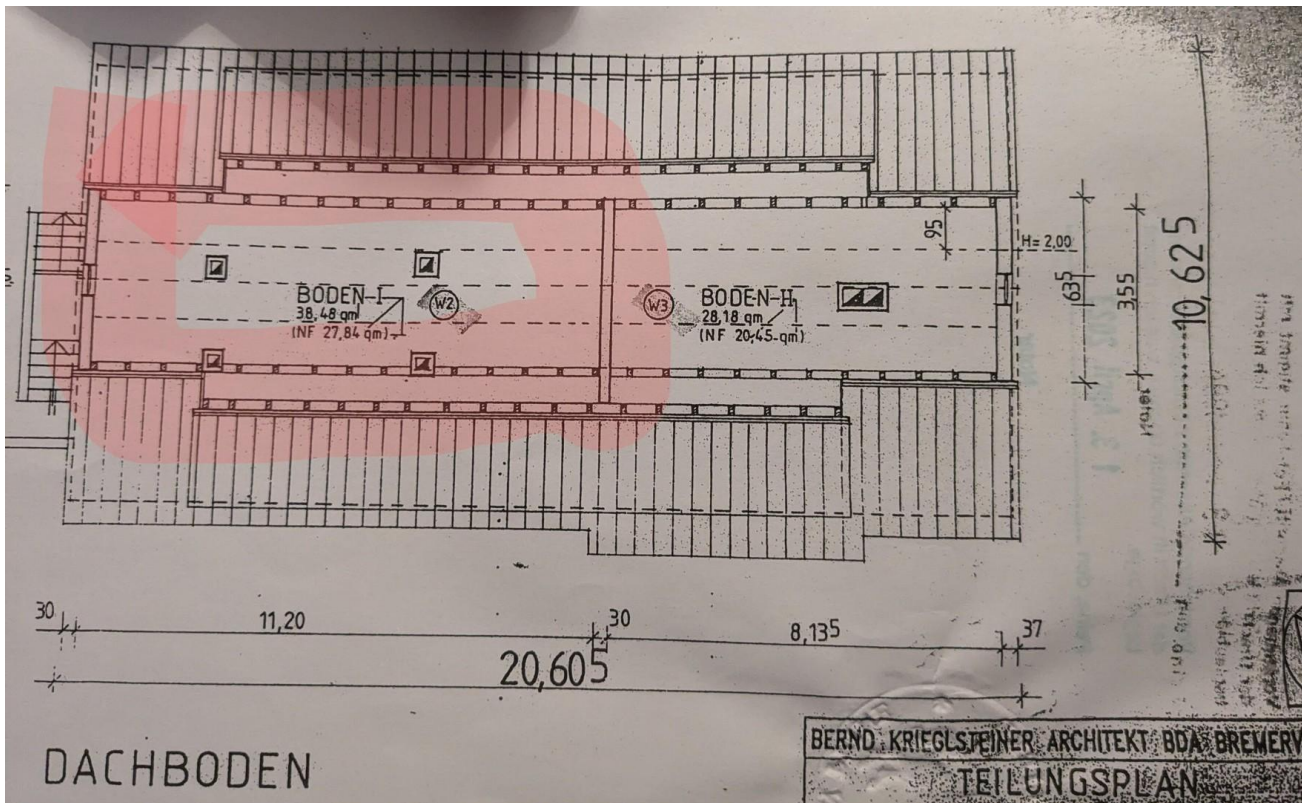
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Gartenanteil



ausbaufähiger Spitzboden