

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Braunschweig Top Altbauwohnung mit Garten



Objekt-Nr. **OM-313175**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Scharf

Madamenweg 59  
38118 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1902	Mietsicherheit	3.450 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	170 €	Badezimmer	2
Heizkosten	180 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	350 €	Stellplätze	3
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie wurde 2015/16 komplett in gehobenem Standard saniert.

Es wird sehr viel Wert auf eine gut miteinander auskommende Nachbarschaft gelegt. Daher bitte unbedingt "Sonstiges" beachten, bevor Kontakt aufgenommen wird.

## Ausstattung

In der Wohnung liegt massives Echtholzparkett.

Es wurde eine gehobene und moderne Badausstattung verbaut. Alle Räume wurden von alten Tapeten und Farben befreit und neu gespachtelt um ein angenehmes Raumklima zu schaffen. Alle Fenster sind erneuert. Fahrradkeller vorhanden.

Eine Küche ist verbaut. Der aktuelle Mieter würde diese gerne an den Nachmieter verkaufen. Das ist jedoch keine Bedingung.

Ein Keller ist vorhanden, allerdings ist dieser Feucht und nur zur Aufbewahrung, wie z.B. Ski, Autoreifen usw. geeignet.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Um das Hausklima für alle Bewohner möglichst angenehm zu gestalten bin ich sehr darauf bedacht passende Mieter zu finden. Ich bitte ausschließlich um schriftliche Kontaktaufnahme mit wenigen aussagekräftigen Worten zu Ihrer Person.

## Lage

Mit dem Fahrrad ist es ein Katzensprung in die Stadt und eine Bushaltestelle hält direkt vor der Haustür. 100m entfernt befindet sich ein Aldi Markt.

Die versetzte Lage in die 2. Reihe schützt auch vor dem Verkehr auf dem Madamenweg. Dazu gibt es einen wunderschönen, freien Blick auf grüne Kleingärten und einen eigenen kleinen Garten der von den Bewohnern mitbenutzt werden kann.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kind



Kind

# Exposé - Galerie



Kind

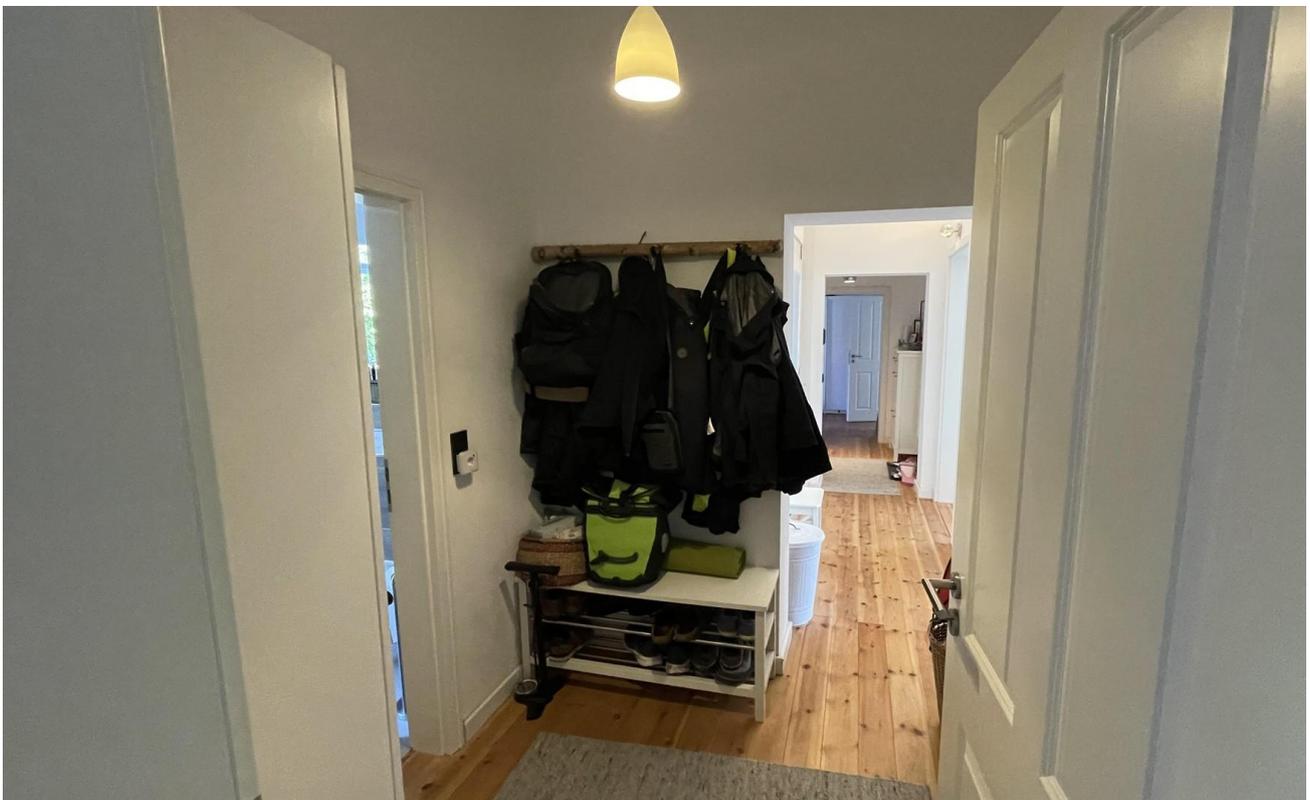


Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Bad/Dusche

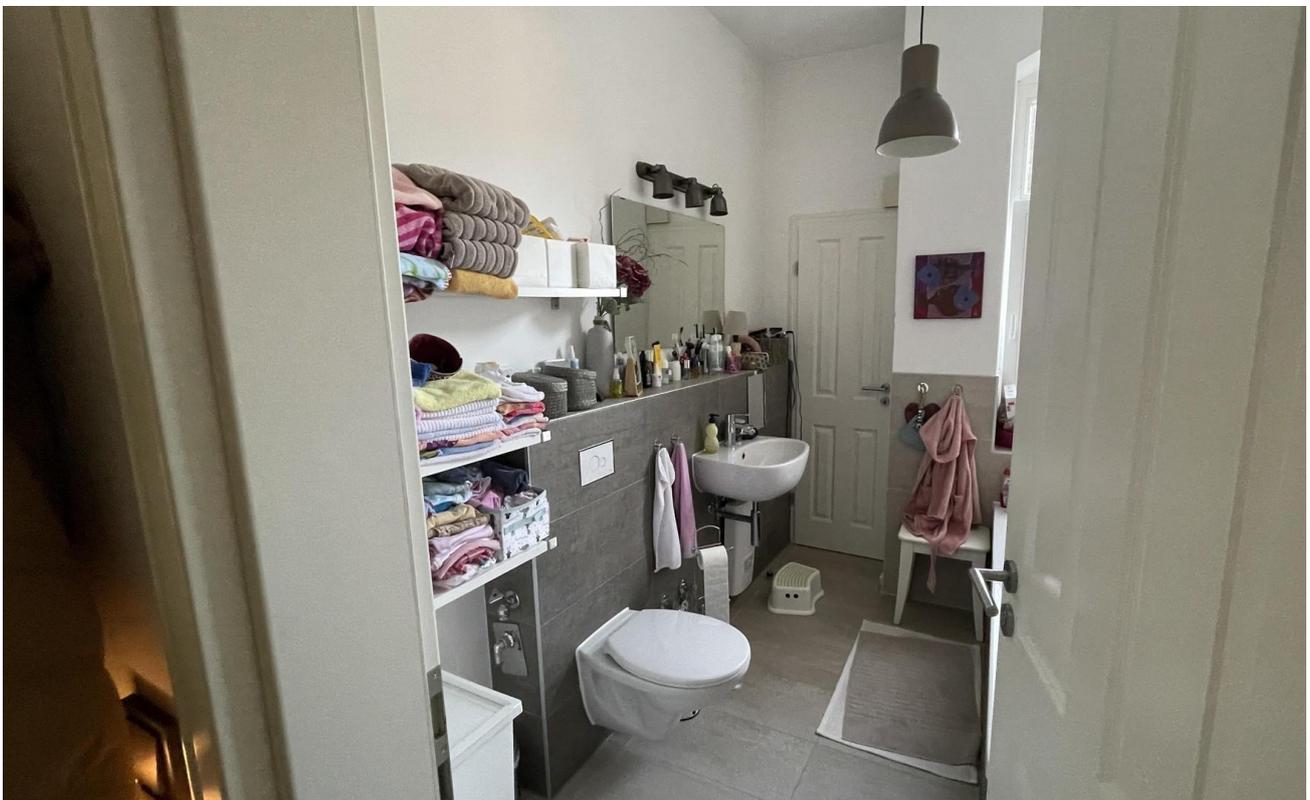


Bad/Dusche

# Exposé - Galerie



Bad/Dusche



Bad/Badewanne

# Exposé - Galerie



Bad/Badewanne

# Exposé - Grundrisse

