

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wolfenbüttel

**helle und großzügige EG-Wohnung in grüner Umgebung
im Herzen von Wolfenbüttel**



Objekt-Nr. **OM-313534**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **900 € + NK**

38300 Wolfenbüttel
Niedersachsen
Deutschland

Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	94,47 m ²	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Mietsicherheit	2.700 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in ruhiger Lage.

Freuen Sie sich auf ein neues Zuhause in bester Lage! Diese ansprechende 4-Zimmer-Wohnung in der Rubensstraße 6 in Wolfenbüttel bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen.

Großzügiger Schnitt:

Auf ca. 95 m² Wohnfläche finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das geräumige Wohn-Esszimmer lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Beide Schlafzimmer haben einen Zugang zum Balkon. Zur Sicherheit sind die Türen abschließbar und können trotzdem aufgekippt werden.

Lichtdurchflutet:

Dank der großen Fensterflächen ist die Wohnung stets hell und freundlich.

Moderne Ausstattung:

Das Badezimmer wurde kürzlich modernisiert und sorgt für ein angenehmes Ambiente.

Balkon mit Sonnengarantie: Der großzügige Südbalkon ist der perfekte Ort zum Entspannen und Genießen der warmen Jahreszeit.

Ruhige Lage:

In einer ruhigen Seitenstraße gelegen, können Sie hier die Seele baumeln und den Alltag hinter sich lassen.

Praktisch:

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und ein Gemeinschaftsfahrradraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Ideale Lage:

Gute Infrastruktur:

Die Wohnung ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Vielfältige Freizeitangebote:

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Grünflächen, Sportmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen.

Ideal für Familien! Es sind 2 große Schlafzimmer vorhanden sowie ein weiteres kleineres Zimmer. Dieses kann als Schlafzimmer oder als Arbeitszimmer u.a. genutzt werden.

Die Balkontüren sind abschließbar so dass Kinder nicht ohne Weiteres auf den Balkon gelangen können wenn dies nicht gewünscht ist.

Ausstattung

- 2 Besenkammern zum Abstellen von Schuhen oder Sonstigem

- moderne Einbauküche (im Mietpreis enthalten) mit Herd und neuem Geschirrspüler, neue Dunstabzugshaube (2024). Die Küche ist im Mietpreis enthalten. Es erfolgt keine gesonderte Berechnung

- im Arbeitszimmer moderne Einbauschränke
- Markise auf dem Südbalkon
- Jeder Raum verfügt über Rollläden
- zwei Zugänge zum großen Balkon
- Balkontüren abschließbar
- Steckdosen/Lichtschalter neu 2024

Bitte reichen Sie folgende Unterlagen herein:

- Schufa-Auskunft (höchstens 3 Monate alt)
- Vermieterbescheinigung dass alle Mieten bezahlt wurden
- aktuelle Tätigkeit
- Anzahl der Personen, die einziehen werden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Rubensstraße liegt in einer ruhigen Wohngegend von Wolfenbüttel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der umliegenden Gemeinden.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Helle und großzügige Räume

Modernes Badezimmer

Großer Südbalkon

Ruhige Lage

Zentrale Lage mit guter Infrastruktur

Kellerraum und Gemeinschaftsfahrradraum

Verfügbar ab sofort

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer mit Einbauschränk



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Garten

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon mit 2 Zugängen



Balkon

Exposé - Galerie



Blick aus Esszimmer



Blick aus der Küche

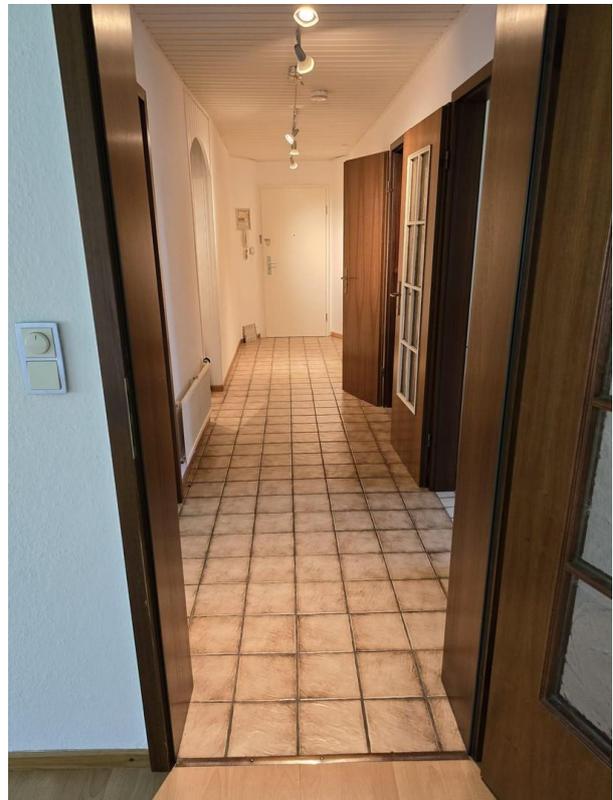
Exposé - Galerie



Flur vor der Wohnung



eigener Flur



Flur von Außen

Exposé - Galerie



großer Kellerraum



Kinderzimmer mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Backofen

Exposé - Galerie



Küche



Außenbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkonzugang



Kinderbereich Außen



Gegensprechanlage

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche Unterschrankbeleuchtung