

Exposé

Erdgeschosswohnung in Braunschweig Moderne Wohnung im östlichen Ringgebiet



Objekt-Nr. **OM-314040**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Deniz Dizlek

38106 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	94,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	261 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon bietet stadtnahes Wohnen im östlichen Ringgebiet. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines vierstöckigen Wohnhauses und wurde 2022 kernsaniert. Diese Hochparterre-Wohnung ist über eine geringe Anzahl von sechs Stufen erreichbar und dadurch barrierearm.

Die Wohnfläche von 94qm verteilt sich auf ein Wohnzimmer mit offener Premiueinbauküche, Schlafzimmer, Büro, Badezimmer, Flur und HWR. Ein separater Kellerraum ist ebenfalls vorhanden.

Ein Fahrradständer zur Mitbenutzung ist hinter dem Haus vorhanden. Für Autofahrer gibt es entlang der Straße einige (kostenlose) Parkmöglichkeiten.

Außerdem sind hauseigene Parkplätze im Innenhof in Planung. Für diese Wohnung ist ein Stellplatz reserviert und kann nach Fertigstellung für 25.000€ erworben werden. Eine Kaufpflicht für den Stellplatz besteht nicht.

Das Wohngebäude besitzt eine Haustür mit Videotürsprecheinrichtung und wird über eine Gaszentralheizung, welche im Dezember 2020 eingebaut wurde, beheizt.

2021 wurde außerdem das Dach neu gedeckt und wärmegeklämt, zusätzlich wurden alle Dachrinnen erneuert.

Die Energieeffizienz des Wohngebäudes liegt bei Klasse C, was sich auch in dem geringen Hausgeld von monatlich 261,00€ inkl. Heizkosten widerspiegelt.

Ausstattung

In Wohnräumen und dem Flur wurde ein pflegeleichter Vinylboden mit Holzoptik verlegt, der für einen attraktiven Gesamteindruck sorgt. In Küche-/Wohnbereich, Flur und Badezimmer befinden sich LED Spots in der Decke. Im Rahmen der Sanierung wurde die Elektroinstallation erneuert und Zu- und Abwasserrohre ausgetauscht. Zusätzlich wurden in allen Räumen moderne Heizkörper montiert.

Der Internetanschluss ist aktuell über DSL möglich. Auch ein Hausanschluss für Glasfaser ist bereits vorhanden.

Die grifflose weiß-matte Küche ist mit einem hochwertigem Induktionsherd von Bora mit integriertem Dunstabzug, Backofen (Siemens), Kühlschrank (Bosch) und Spülmaschine (AEG) ausgestattet. Über einen versteckten Durchgang in dem Einbauschrank der Küche lässt sich der HWR erreichen, welcher Platz für eine Waschmaschine und zusätzliche Abstellfläche für z.B. weitere Küchengeräte bietet.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über ein Fenster (mit Sichtschutzfolie), eine ebenerdige und offene Dusche, ein Waschbecken mit Unterschrank, ein WC, einen Badschrank, einen beleuchteten Spiegel mit Heizfunktion, schwarze Armaturen und ein Unterputzmodul für Toilettenbürste und Toilettenpapier.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Durch die Lage direkt an der Jasperalle sind der Prinzenpark, die Innenstadt sowie der Campus der TU Braunschweig fußläufig innerhalb von ca. 10 Minuten zu erreichen.

Das östliche Ringgebiet bietet eine hervorragende Infrastruktur von Supermärkten, Restaurants und Cafés.

Öffentliche Verkehrsmittel (Buslinien u.a. 419, 411, 429, Straßenbahnlinie 3), mit denen u.a. der HBF in ca. 5 Minuten erreicht werden kann, liegen unweit der Wohnung.

Mit dem Auto ist man innerhalb weniger Minuten auf der Autobahn.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

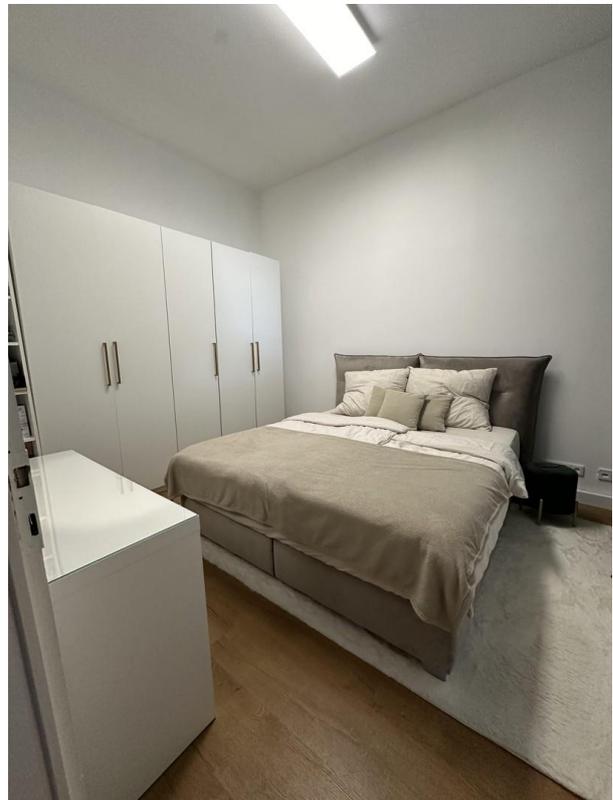
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	99,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



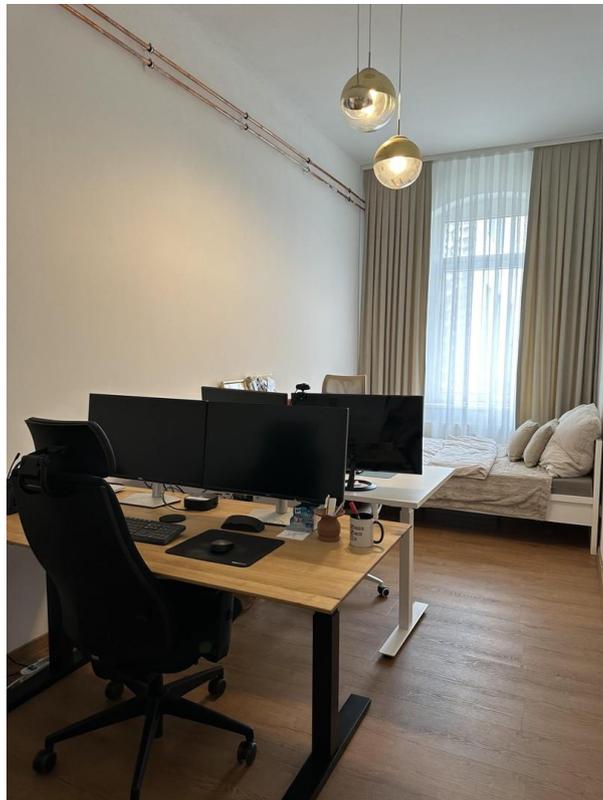
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

