

Exposé

Wohnung in Braunschweig

PROVISIONSFREI! | Altbaucharme pur direkt am Inselwall mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-317877**

Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Mobil: 0176 62712276

Rosental 3
38114 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1880	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Altbaucharme pur - meine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage direkt am Inselwall im Herzen Braunschweigs.

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage am Rosental bietet alles, was das Herz begehrt. Mit einer Wohnfläche von 64 Quadratmetern eignet sich die Wohnung ideal für Pärchen oder Singles, die ein gemütliches Zuhause suchen, ohne auf Komfort und moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus der Gründerzeit direkt an der Rosentalbrücke - einer Fußgängerbrücke, die eine direkt und schnelle Verbindung in die Innenstadt ermöglicht.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon ist ideal, um nach einem langen Tag zu entspannen. Der Balkon ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und lädt zum Verweilen ein. Die offene und helle Küche inklusive Einbauküche mit Elektrogeräten (Bauknecht) und Spülmaschine (Siemens) bietet einen gemütlichen Essbereich und ausreichend Platz zum Kochen und Genießen.

Das moderne Duschbad wurde erst 2024 komplett saniert und verfügt über ein Fenster und ist ebenso zum Innenhof ausgerichtet. Ein Waschmaschinenanschluss ist selbstverständlich vorhanden. Ein weiteres, separat gelegenes Zimmer dient als ruhiges Schlafzimmer und bietet einen Blick ins Grüne.

Besonders hervorzuheben sind die hohen Decken, die dem Baujahr des Hauses entsprechend ein herrschaftliches Raumgefühl verleihen. Das hochwertige Parkett, das ebenfalls 2024 neu verlegt wurde, bietet den Räumen zusätzlich Wärme und Eleganz.

Energieausweis:

Verbrauchsausweis

wesentlicher Energieträger: Erdgas LL

Energieverbrauch: 120,60 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieausweis gültig bis: 28.02.2034

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung in einer der besten Lagen Braunschweigs und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter der Telefonnummer 017662712276!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ideal: Bus- und Bahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und die Innenstadt befindet sich direkt vor der Tür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Esszimmer und offene Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Ausblick



Esszimmer mit offener Küche

Exposé - Galerie



Küche



Rosentalbrücke vor der Haustür

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



neue Hauseingangstür

Exposé - Grundrisse

