

Exposé

Wohnung in Braunschweig

PROVISIONSFREI - FRISCH SANIERTE 3 ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON UND OPTIMALER RAUMAUFTEILUNG



Objekt-Nr. OM-318696

Wohnung

Verkauf: **209.500 €**

Ansprechpartner:
Danial Schinn

Tunicastraße 9
38114 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Braunschweig, bietet eine ideale Wohnfläche von 55 m². Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und ist ein Erstbezug nach umfangreicher Sanierung. Der Grundriss umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein drittes Zimmer, das flexibel als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann neben der neu gestalteten Küche und dem Bad. Die Wohnung besticht durch einen großzügigen Balkon und bietet einen privaten Keller für ausreichend Stauraum.

Das Gebäude, ursprünglich 1954 erbaut, präsentiert sich dank umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren in einem Top Zustand. Neben der Erneuerung der Steigleitungen, des Flachdachs und der Außenfassade wurden alle Fenster in den Jahren 2017, 2021 und 2024 ausgetauscht. Die Energieeffizienzklasse B spiegelt die hervorragende Gebäudequalität wider, die in Verbindung mit der Gasetagenheizung zu einem effizienten Energieverbrauch beiträgt.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Zuge der Sanierung hochwertig ausgestattet. Im Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer sowie im Flur wurde ein elegantes Eichenparkett verlegt, das den Räumen eine warme und moderne Atmosphäre verleiht. Die Küche wurde nach einer Neustrukturierung des Raumes professionell mit dunklen Fliesen gefliest. Alle Wände sind glatt verspachtelt und in einem klassischen Weiß gehalten. Die Elektrik der Wohnung wurde vollständig erneuert, und das Badezimmer, das bereits 2013 renoviert wurde, fügt sich harmonisch in das hochwertige Wohnambiente ein. Die Gasetagenheizung und der geringe Energieverbrauch von 65,9 kWh/m² im Jahr tragen zur effizienten, wirtschaftlichen Nutzung bei.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Impressum:

Day Real Estate UG (haftungsbeschränkt)

Museumstraße 35

38229 Salzgitter

Lage

Die Wohnung liegt im westlichen Ringgebiet am Rande zur Nordstadt – einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die optimale Lebensqualität bietet. Die Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt und auch die Universität sowie das Klinikum Braunschweig sind bequem erreichbar. Die direkte Nähe zur Oker und die zahlreichen Naherholungsgebiete, wie das Ringgleis und der Inselwall, bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung in der Natur. Verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind fußläufig in weniger als fünf Minuten erreichbar.

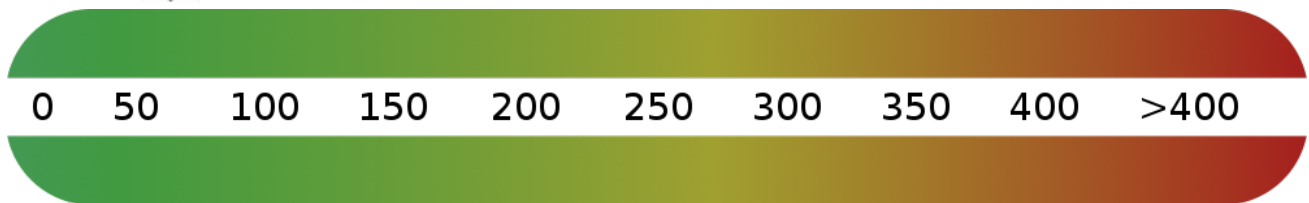
Braunschweig als größte Stadt zwischen Hannover und Berlin zeichnet sich als lebendige Kulturstadt und wirtschaftlich bedeutender Standort aus. Der Mix aus starker Wirtschaftskraft und kultureller Attraktivität der Stadt macht diese Lage besonders attraktiv für Singles, Paare und kleine Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	65,90 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer (2)

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeits- bzw. Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Flur (1)

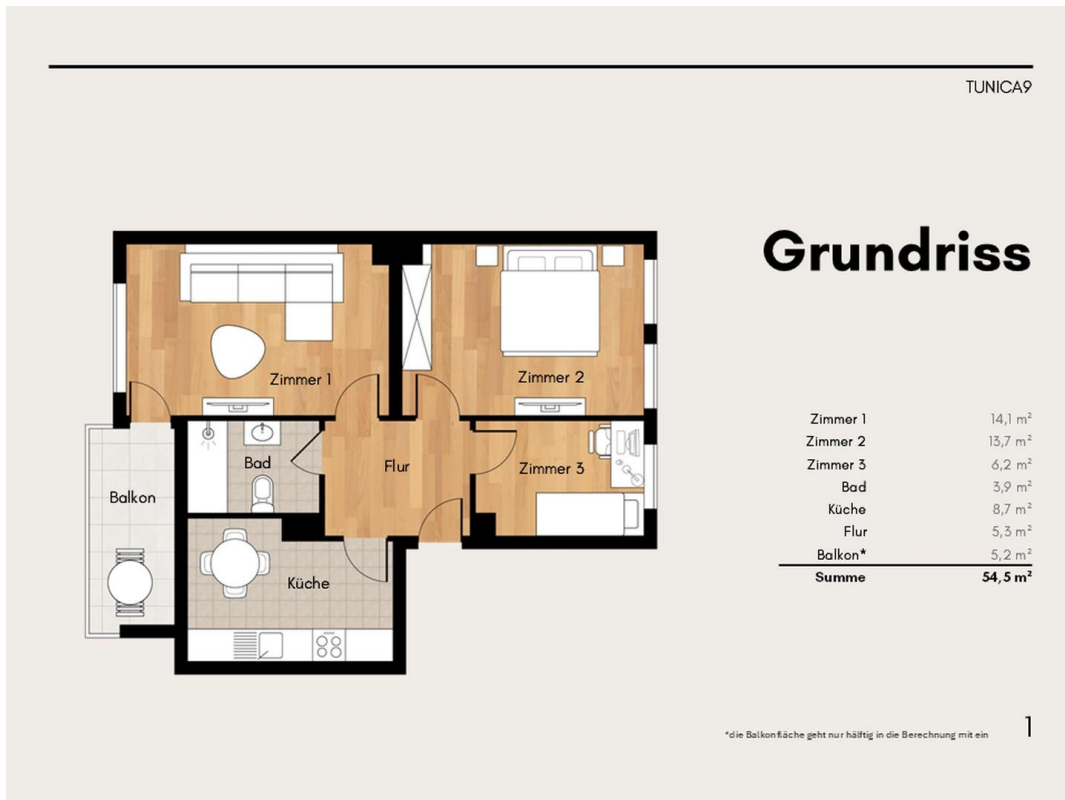
Exposé - Galerie



Flur (2)



Außenansicht



Grundriss

Exposé - Grundrisse

TUNICA9



Grundriss

Zimmer 1	14,1 m ²
Zimmer 2	13,7 m ²
Zimmer 3	6,2 m ²
Bad	3,9 m ²
Küche	8,7 m ²
Flur	5,3 m ²
Balkon*	5,2 m ²
Summe	54,5 m²

*die Balkonfläche geht nur hälftig in die Berechnung mit ein