

# Exposé

## Wohnung in Braunschweig

### Attraktives Neubau-Wohnungspaket in der Braunschweiger Innenstadt



Objekt-Nr. **OM-323628**

#### Wohnung

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:  
Falko Bindrich

Wilhelmstraße 74  
38100 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine hervorragende Gelegenheit: Zum Verkauf stehen drei moderne 1-Zimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>, verteilt auf jeweils rund 20 m<sup>2</sup> pro Wohnung. Diese Einheiten befinden sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2014, das auf einem Eigentumsgrundstück errichtet wurde. Die Wohnungen sind aktuell mit einer Gesamtmiete von 1.020 € monatlich (jeweils 340 € Kaltmiete pro Wohnung) und monatlichen Nebenkosten von insgesamt 300 € (100 € pro Wohnung) vermietet.

Alle drei Appartements sind bequem über einen Aufzug zu erreichen. Dank der bodentiefen Fenster strömt viel Tageslicht in die Räume. Die hochwertigen, doppelverglasten Kunststofffenster mit integrierter Frischluftfunktion sorgen zudem für ein angenehmes Raumklima. Der Boden ist mit einem modernen Vinylbelag versehen, während die Bäder zeitlos gefliest und mit ebenerdigen Duschen ausgestattet sind. Diese Wohnungen sprechen eine breite Zielgruppe an, von jungen Berufstätigen über Studenten bis hin zu Senioren.

Die Möblierung der Einheiten ist ebenso durchdacht wie funktional: Jede Wohnung verfügt über eine Küchenzeile mit Elektrogeräten, einen Schreibtisch, ein Bett und einen Kleiderschrank – alles maßgefertigt und in hochwertiger, schlichter und moderner Optik gehalten. Dieses Mobiliar ist im Kaufpreis enthalten, was das Angebot besonders attraktiv macht.

Das Gebäude wird über eine effiziente Fernwärme-Anlage beheizt und jeder Wohnung ist ein Fahrradstellplatz zugeordnet. Die Nähe zur Braunschweiger Innenstadt sowie zur Technischen Universität macht diese Wohnungen besonders begehrt – ideal für Berufspendler, Studierende und andere Zielgruppen.

Dieses Angebot bietet eine optimale Mischung aus solider Vermietbarkeit, zentraler Lage und einer durchdachten Ausstattung. Profitieren Sie von einem stabilen Mieteinnahmefluss und einer wertbeständigen Investition.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

## Ausstattung

- großzügiges, innenliegendes Duschbad
- ebenerdige Dusche
- bodentiefe, doppelverglaste Kunststofffenster mit Lüftungsspalt
- Gegensprechanlage
- Aufzug
- Fahrradstellplatz
- Fernwärme
- angefertigtes Mobiliar (Einbauküche, Bett, Schrank, Schreibtisch)
- Vinyl und Fliesen
- Glasfaseranschluss

**Weitere Ausstattung:**  
Fahrstuhl, Duschbad

## Sonstiges

Alle Informationen in diesem Exposé wurden uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt und sind daher ohne Gewähr. Besichtigungstermine können ausschließlich nach vorheriger Vereinbarung mit unserem Büro stattfinden. Sämtliche Angaben erfolgen nach bestem Wissen und basieren auf den Auskünften des Verkäufers. Dieses Exposé dient als Vorabinformation, wobei die verbindlichen Details ausschließlich im notariellen Kaufvertrag

geregelt sind. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkäufe bleiben vorbehalten.

Die Käufer- und Verkäuferprovision beträgt jeweils 3,57 % und wird auf den Kaufpreis berechnet.

## **Lage**

Dieses moderne Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 2014, liegt zentral im Herzen von Braunschweig, umgeben von weiteren Wohngebäuden. Die Lage ist ideal für kurze Wege – sei es zur Technischen Universität, in die Innenstadt oder zu zahlreichen kulturellen und historischen Attraktionen wie dem Schloss, dem Staatstheater oder verschiedenen Museen.

Für entspannende Momente in der Natur bieten nahegelegene Parkanlagen und die Uferwege entlang der Oker eine ideale Kulisse. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe: ALDI, Penny und Rewe sind bequem erreichbar, sodass der tägliche Einkauf schnell erledigt ist.

Die Fußgängerzone mit einer Vielzahl von Geschäften, Arztpraxen und anderen Dienstleistern ist in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Auch das Schlosscarree mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten ist nur wenige Gehminuten entfernt. Kulinarisch lädt die Umgebung mit zahlreichen Restaurants zu einer vielseitigen Entdeckungsreise ein. Zudem gibt es ein breites Angebot an Sportmöglichkeiten in nahegelegenen Vereinen und Fitnessstudios.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie mühelos an Ihr Ziel: Haltestellen für Busse und Straßenbahnen befinden sich nur rund 120 Meter entfernt. Der Hauptbahnhof ist in etwa 14 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder in rund 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnen A36 Richtung Harz, A39 Richtung Salzgitter oder Wolfsburg sowie die A391, die eine schnelle Verbindung zur A2 Richtung Hannover oder Berlin bietet.

Diese Lage bietet den perfekten Mix aus urbanem Leben, kulturellem Angebot und bequemer Erreichbarkeit – ideal für Berufstätige, Studierende oder Familien.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## 4. Obergeschoss