

# Exposé

## Wohnung in Braunschweig

### Balkonwohnung im 2. Obergeschoss mit ca. 78m<sup>2</sup> Wohnfläche - Östliches Ringgebiet



Objekt-Nr. OM-325302

#### Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

38106 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,42 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	151 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer gepflegten und stilvollen Wohnung in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage? Dann ist unsere 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses nahe des Prinzenparks genau das Richtige für Sie!

## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>

- Etage: 2. OG
- Zimmer: 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer)
- Balkon: Sonnenbalkon

Ausstattung:

- Einbauküche: Moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten, ideal für Kochliebhaber.
- Badezimmer: Helles Bad mit Fenster und Badewanne – perfekt für entspannte Stunden.
- Wohnzimmer: Geräumig, bietet Platz für eine große Couch und einen Esstisch. Direkter Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt.
- Schlafzimmer: Großzügig, mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und viel Stauraum.
- Fenster: Neue, dreifach verglaste Kunststofffenster sorgen für optimale Isolierung und Ruhe.

Weitere Vorteile:

- Heizung: Effiziente Gasetagenheizung – individuell steuerbar.
- Keller: Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.
- Sanierung: Die Wohnung wurde vor 2 Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand.
- Rauchfreier Haushalt: Ideal für Nichtraucher.

Zu den Modernisierungen zählen konkret:

- Gasetagenheizung vor ca. 6 Jahren
- Badezimmer im Jahre 2022
- Fenster
- Boden
- Teil der Elektrik und Wasserleitungen
- Heizkörper
- Wände
- Einbauküche und Markengeräte aus 2023

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer Lage, die keine Wünsche offen lässt. Ob für Singles, Paare oder kleine Familien – hier finden Sie Ihr neues Zuhause.

Kaufpreis: 290.000 EUR (VHB)

Bitte beachten Sie: Die Wohnung wird privat verkauft, es fällt keine Maklerprovision an.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

**Lage**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße nahe des Rings, im beliebten östlichen Ringgebiet. Die Innenstadt erreichen Sie bequem in 15 Minuten zu Fuß oder in nur 5 Minuten mit dem Fahrrad. Zahlreiche Parks, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zum Verweilen ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	160,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche