

Exposé

Wohnung in Braunschweig

3-ZW mit Balkon, Einbauküche und Blick auf den Inselwallpark und die Oker



Objekt-Nr. OM-325644

Wohnung

Vermietung: **745 € + NK**

38114 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	63,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	2.235 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne, ruhige, helle, modernisierte und zentrale Wohnung sucht ruhige Bewohner(innen) ab 1. Februar 2025 (evtl. bereits ab Mitte Januar 2025)

2024/2025: Bosch Geschirrspülmaschine, Austausch der Böden in den 3 Zimmern und Flur; Wohnung überwiegend neu gestrichen

2022: Warmwassergastherme (ist im Bad angebracht)

2020: Duschwanne, Waschbeckenset und Fliesen im Bad, Gasleitung, Elektroinstallation, Fußleisten, Tapeten und Anstrich in der Wohnung

2018: Wohnungstüren und Zargen inkl. der Wohnungseingangstür

2008-2015: Dämmung Außenfassade und Kellerdecke

1995-2000 (überwiegend): isolierverglaste Kunststofffenster

Zimmer 1 & 2 jeweils: ca. 17 m²

Zimmer 3: ca. 12 m²

Küche: ca. 8 m²

Bad: ca. 5 m²

Flur: ca. 5 m²

Ausstattung

Kleiner Balkon, Einbauküche mit Herd und Geschirrspülmaschine von Bosch, Kellerraum, Tageslichtbad, geräumige Dusche und Platz für eine Waschmaschine im Bad, Erreichbarkeit aller Räume über den zentralen Flurbereich

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Gesamtnebenkosten sind abhängig von eigenem Verbrauch von Heizung, Wasser, Warmwasser und Strom. Betriebskosten inkl. den Kosten wie für die Treppenhausreinigung, der Gartenpflege und die Müllgebühren jedoch ohne Heizung, Strom, Warmwasser und Wasser sind ca. 110 Euro. Die Wohnung ist energiesparend mit 79 kWh/(m²*a) eingestuft. Anfänglich werden 100 Euro an Heizkosten und 20-30 Euro an Wasserkosten in Form einer Nebenkostenvorauszahlung angesetzt. Demzufolge ist mit einer Nebenkostenvorauszahlung von ca. 240 Euro pro Monat inkl. den Betriebskosten und Heizkosten zu rechnen. Bei weniger Verbrauch von z.B. Heiz- und Wasserkosten, würde dann eine Gutschrift nach jährlicher Abrechnung erfolgen. Strom und Gas müssten selbst bei einem Anbieter wie BS Energy angemeldet werden. Evtl. müssten dann mit jeweils weiteren ca. 30 Euro pro Monat für Strom und Gas gerechnet werden. Die Wohnung wird als Nichtraucher Wohnung und an 1-2 Menschen vermietet. Langfristige Vermietung wird bevorzugt, Hunde und evtl. andere Haustiere sind laut Beschluss der meisten Wohnungseigentümer im Haus nicht erwünscht, Einkommensnachweise der letzten drei Monate, Mieterselbstauskunft, Bonitätsprüfung und ggf. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung sind spätestens vor Abschluss des Mietvertrags vorzuzeigen

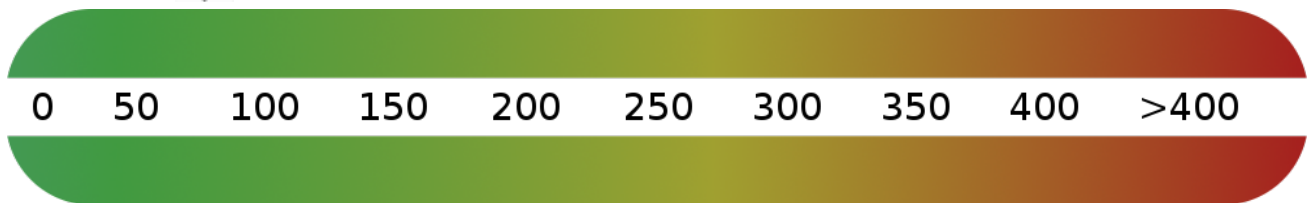
Lage

Ruhige Seitenstraße, Nähe zur Innenstadt und Universität (Mensa, Audimax, ...) in ca. 15 min zur Fuß erreichbar, Ringgleis in ca. 5 min. zur Fuß erreichbar, viele Geschäfte, Schulen und Ärzte im Umkreis, ein Zimmer liegt auf der Straßen-abgewandte Seite, Kirche und

Kindergarten in der Nähe, Kirchenglocken z.B. zur Mittagszeit und Messzeiten sowie Kinder während Zeiten auf den Spielplatz von Kindergarten hörbar

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	79,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Blick in den Inselwallpark

Exposé - Galerie



Blick von Balkon: Park



Blick von Balkon: Oker

Exposé - Galerie



Eingang



Fassade Eingang

Exposé - Galerie



Fassade Straßenseite



Zimmer 1: Blick zum Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer 1: Blick zur Tür



Zimmer 2: Blick Fenstern

Exposé - Galerie



Zimmer 3: Blick zur Tür



Zimmer 3: Blick Fenster

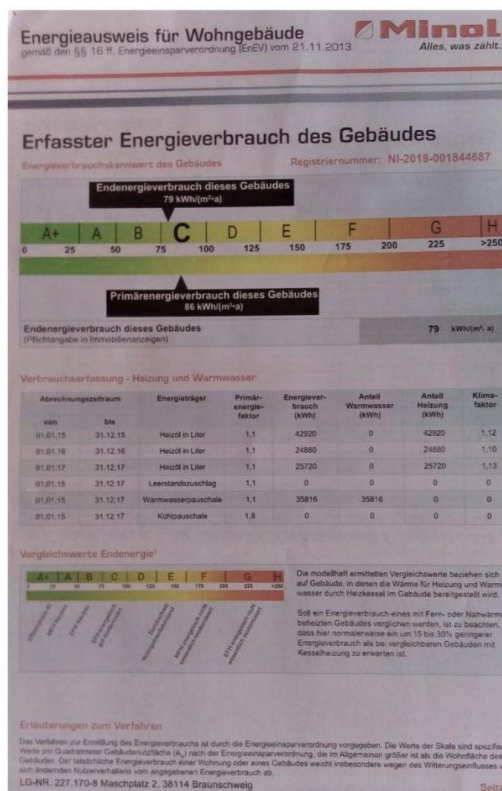


Küche

Exposé - Galerie



Bad



Energieausweis