

Exposé

Wohnung in Braunschweig

Großzügige Altbauwohnung mit Wohnküche, 2 Zimmern und 2 Balkonen



Objekt-Nr. **OM-325746**

Wohnung

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Konrad

38106 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	115,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	181 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle Wohnung befindet sich im 1.OG eines Altbauhauses, von der Straße durch einen bunt bepflanzten Vorgarten getrennt. Der Dielenboden, die Kassetentüren, eine Deckenhöhe von ca. 3 m und große Fenster sind charakteristische Merkmale. Vom Flur aus gelangen Sie zu 2 Zimmern, der 34qm Wohnküche, zu Bad und seperatem WC. Das Bad mit Badewanne und frei stehender Dusche hat einen Ausgang zu einem kleinen Balkon und einem kleinen Raum der für work-out genutzt werden kann, ein Stromanschluss für z.B. Crosstrainer oder Sauna ist dort vorhanden. Ein großer Balkon auf der gegenüberliegenden Seite bietet weiteren Platz für Entspannung und sommerliches Beisammensein, weiterhin ein Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus.

Die Wohnung ist z.Zt. möbliert, eine Übernahme von Möbeln ist möglich, eine Übergabe kann ab März '25 erfolgen. Provisionsfrei.

Ausstattung

Eine umfangreiche Sanierung erfolgte im Jahr 2011/12:

- Neuinstallation der Elektrik
- Wasser-/Abwasser, Gas-Anschlüsse
- Neue Flachheizkörper
- Sanierung der Dielenböden
- Sanierung der Wände und Decken
- Erneuerung von Bad mit Wanne und freistehender Dusche
- Erneuerung WC

2023 wurde eine neue Gas-Etagenheizung eingebaut.

Zur Wohnung gehört ein Keller.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer Seitenstraße im beliebten östlichen Ringgebiet, einem lebendigen Stadtteil mit Kiezcharakter, geprägt durch Altbausubstanz und vielen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen einerseits und der Nähe zur Natur andererseits.

Supermarkt, Bäcker, Kindergarten, Schule, Restaurants und Cafes sind nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenfalls in der Nähe sind Ärzte, Apotheken und der Prinzenpark mit seinen Naherholungsmöglichkeiten, Sportstätten und Biergärten. In die Innenstadt fahren Sie ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad oder mit der Straßenbahn.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

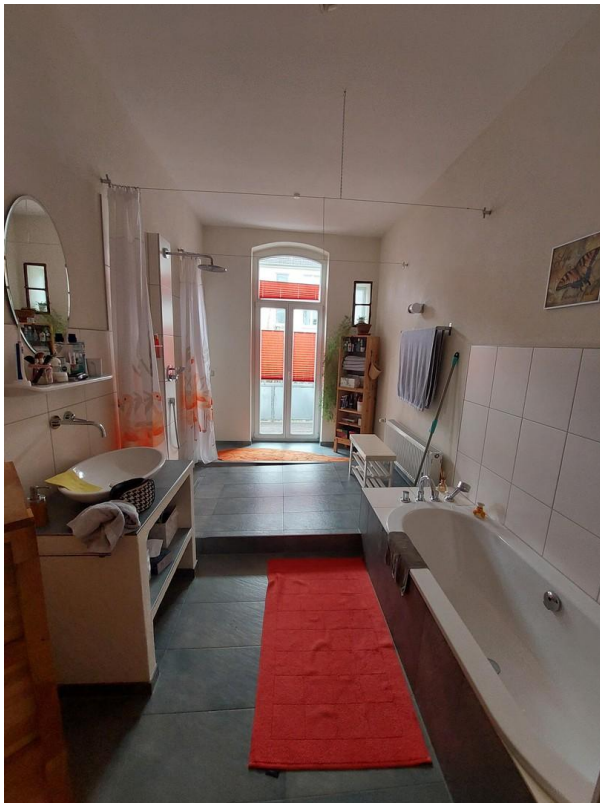


Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Bad

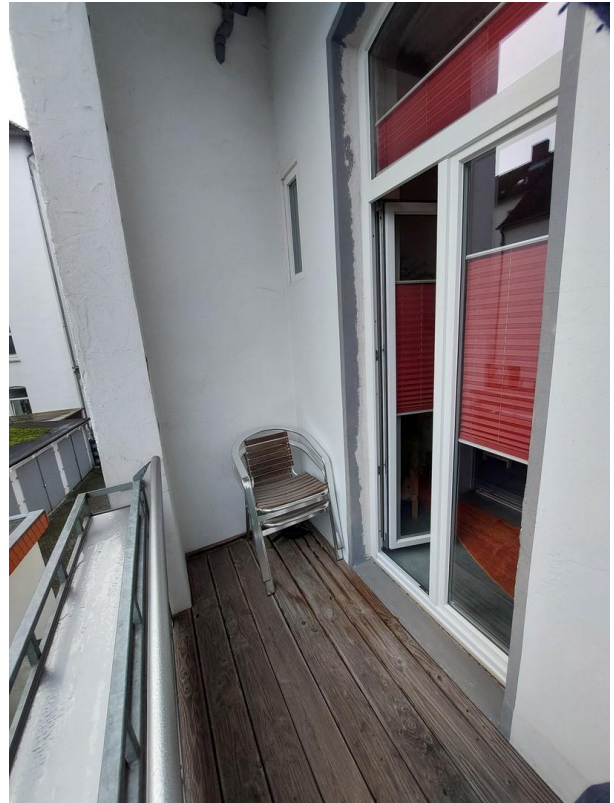


WC

Exposé - Galerie



Work-out



Balkon, klein

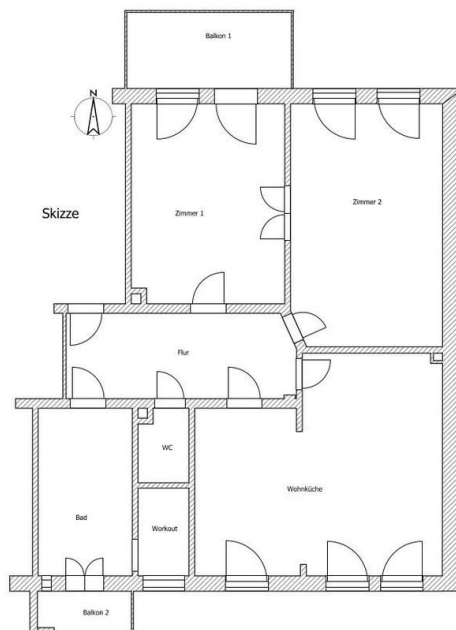


Balkon, groß

Exposé - Galerie



Flur



Grundriss

Exposé - Grundrisse

