



****PROVISIONSFREI-SANIERTE UND SOLIDE
EIGENTUMSWOHNUNG AM STADTRAND****



Lindenbergstraße 34-36, 38122 Braunschweig

Immobilientyp:	Kauf - Wohnung
Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca. (in m ²):	75,10 m ²
Kaufpreis:	116.000,00 EUR
Angebotsnummer:	API201547

Ihr Ansprechpartner:	R. Adner
E-Mail:	info@adnerundpartner.de
Telefon geschäftlich:	+49 531 61918748
Fax:	+49 531 2081467
Homepage:	www.adnerundpartner.de

EXPOSÉ

Objektkriterien

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	1
Etagenzahl:	3
Nutzfläche ca. (in m ²):	6,00 m ²
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Balkon/ Terrasse:	☒
Einbauküche:	☒
Baujahr:	1968
Hausgeld:	200,00 EUR
Bezugsfrei ab:	01.03.2016
Objektzustand:	Modernisiert
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2013
Qualität der Ausstattung:	Normal
Wesentliche Energieträger:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert:	97,0 kWh/(m ² *a)
Keller:	☒
Provision:	Nein



Saniertes Bad



Bad Ansicht 2

EXPOSÉ



Blick in die Küche



Küche Seite

Beschreibung

Die angebotene 3 Zimmerwohnung befindet sich in BS-Broitzem, im 1. OG eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968. Das Dach und die Fassade wurden bereits in den 90ern gedämmt und es besteht kein Sanierungsstau. Eine Instanzhaltungsrücklage im 6-stelligen Bereich bietet ausreichend Sicherheit für den Fall außerplanmäßiger Maßnahmen.

Die Wohnung wurde 2010 grundlegend saniert. Dabei wurde das helle Bad zu einer kleinen Oase umgebaut. Wandhängendes WC, modernes Fliesendesign, Handtuchheizkörper, eine Badewanne mit Schürze, welche Duschen und Baden vereint, ein moderner Waschtisch und ein neuer Durchlauferhitzer lassen keine Wünsche offen. Eine Regenschauerdusche, ein Spritzschutz aus Glas und Mosaikbordüre vollenden den positiven Gesamteindruck.

Ein weiteres Highlight ist die 2015 installierte und voll ausgestattete Marken-EBK. Details die verwöhnen sind z. B. der Induktionsherd, der Apothekerschrank oder der Umluftherd mit Teleskopauszug. Die EBK ist Bestandteil des Angebotes.

Für die energetische Qualität wurden 3-fach -Isofenster verbaut, die einen U-Wert von 0,6 vorweisen. Dieser Umstand ist wohl eine Erklärung für die geringen Heizkosten, von mtl. ca. 25,00 EUR.

Zudem wurden sämtliche Fußböden erneuert. In den Zimmern und im, nach Süden gerichteten, Wintergarten wurde ein Parkettboden installiert. Flur, Küche und Bad mit Fliesen ausgestattet. In Bad und Küche wurden die Wasserleitungen erneuert und die Elektrik überarbeitet.

Bei diesem Angebot besteht kein Sanierungsstau und zum Einzug kommen Sie höchstens mit einem Eimer Farbe und fertig ist die „Renovierung“. Wenn überhaupt.

Das Hausgeld ist inkl. aller Vorauszahlungen, außer Strom, und für 3 Personen zu verstehen. Die Treppenreinigung obliegt den Bewohnern. Winterdienst

führt eine Firma aus.

Die mtl. Erbpacht beträgt EUR 8,25.

Die Wohnung ist sowohl für den Kapitalanleger als auch den Eigennutzer interessant.



Wintergarten



Zum Wintergarten

Lage

In Braunschweigs Südwesten liegt der als Familienwohnort bekannte Stadtteil Broitzem.

Der Ort befindet sich mitten zwischen dem im Norden verlaufenden Fuhsekanal und dem im Süden liegenden Steinberg. Umgeben von den Stadtteilen Gartenstadt, Weststadt und Rüningen lockt Broitzem vor allem Familien und junge Bewohner an. Seit 2005 wurde der Stadtteil um einige Neubaugebiete erweitert und ist für jeden Naturverbundenen eine echte Bereicherung, da die angrenzenden Felder zu ausgiebigen Spaziergängen einladen.

Dinge des täglichen Bedarfs können Sie, ca 700 m entfernt, einkaufen. Dort befindet sich eine kleine Einkaufsstraße und die gegenüberliegende Straßenbahnhaltestelle. In Richtung Braunschweiger Hauptbahnhof verkehrt von hier die Straßenbahn M 5, in die Innenstadt die Linie 9. Die Buslinie 465 verbindet Broitzem mit Geitelde und Rüningen. Die Buslinie 485 verbindet die Stadtteile Broitzem und Rüningen. Innerhalb von 8 min. erreichen sie die A39 Anschlussstelle Rüningen.

Weitere große Discounter finden Sie komfortabel gleich in 2 der angrenzenden Stadtteile Gartenstadt (3 km) und Weststadt (3 km).

Bildung für den Nachwuchs gibt es hier: Grundschule Broitzem ca. 950 m entfernt. Kita Broitzem ca. 1000 m entfernt. Eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe finden Sie ca. 4 km entfernt, in der Weststadt, vor. Weitere Schulen sind: Hauptschule Rothenburg und Orientierungsstufe Rothenburg, die ca. 2,5 Km entfernt angesiedelt sind.

Ebenfalls schnell erreichbar sind eine Postfiliale ca 700 m, eine Bank ca. 750 m und eine Apotheke ca. 700 m. Ca. 550 m entfernt befindet sich ein Allgemeinmediziner.



Blick ins Wohnzimmer



Blick ins Schlafzimmer

Ausstattung

Neue Nolte-Einbauküche 2015
 2010 saniertes Bad mit Fenster
 Neue Elektrik in Bad und Küche
 2010 erneuerter 21 KW Durchlauferhitzer
 Neue Wasserleitungen in Bad und Küche
 Balkon zum Wintergarten ausgebaut mit Südausrichtung
 Neue Kunststoff-Isfenster 3-fach (UG 0,6) aus 2010
 Parkett aus 2010
 Fliesen
 Kabel-TV
 Waschkeller
 Keller



Kinderzimmer



LEBENSRAUMCOLLAGE

Sonstiges

KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION!

Weitere Angebote finden Sie auch unter:

www.adnerundpartner.de

Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und diese verkaufen oder vermieten wollen, dann sind wir Ihnen gerne dabei behilflich.

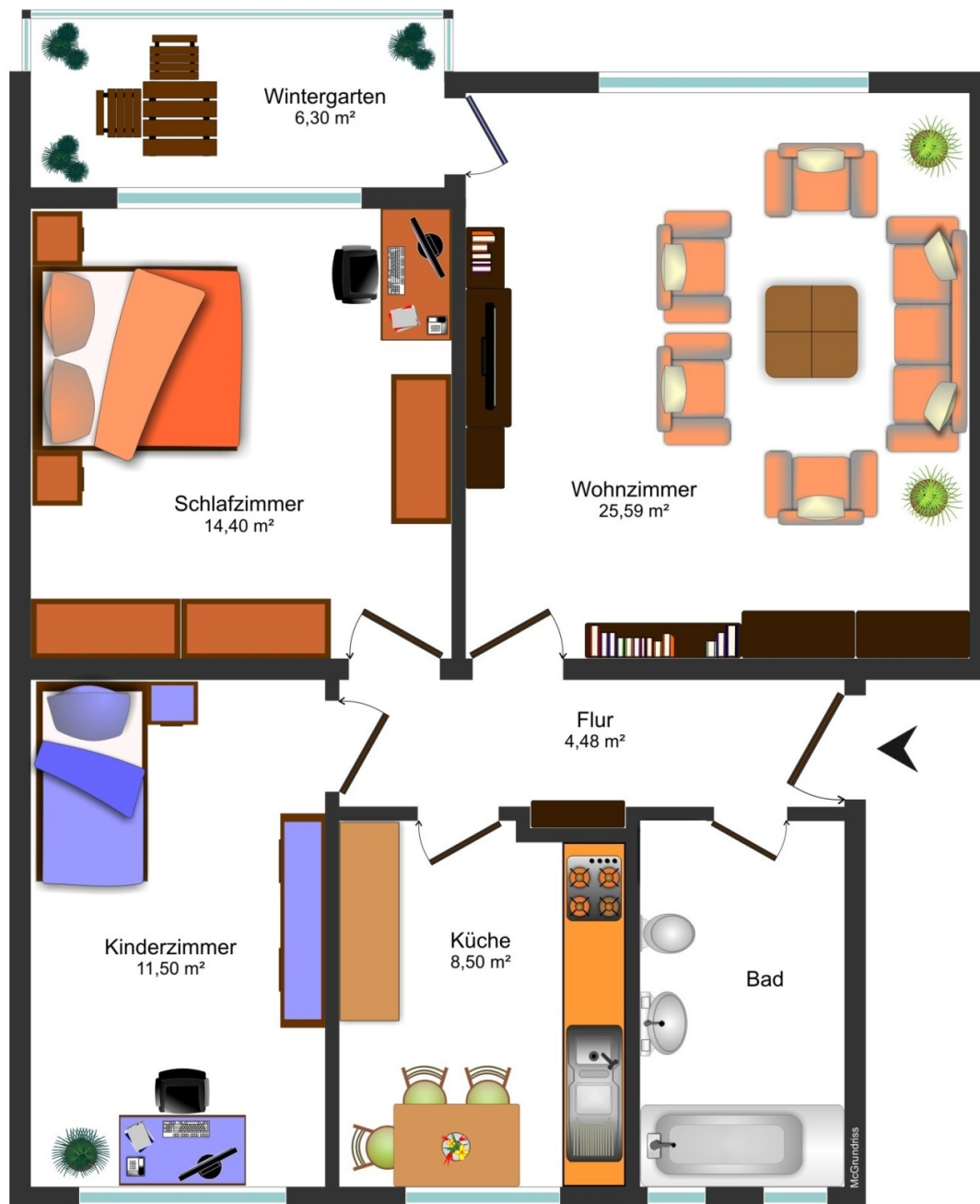
Gesetzlicher Hinweis: Bitte beachten Sie, dass Sie uns mit Anforderung weiterer Informationen und Unterlagen zu diesem Kauf- oder Mietangebot Ihre Einwilligung im Sinne des § 7 UWG geben, Sie über weitere Angebotsdetails telefonisch, per Email oder Fax zu unterrichten sowie Ihnen ggf. ein anderes geeignetes Kauf- oder Mietangebot vorzustellen. Wir wollen verhindern, dass unsere Kontaktaufnahme für Sie eine unzumutbare Belästigung im Sinne des § 7 UWG darstellt. Aus diesem Grund weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass Sie jederzeit und formlos Ihre Einwilligung telefonisch oder schriftlich bei uns widerrufen können.

Das Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernehmen wir, trotz gewissenhafter Prüfung, keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen, sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten.

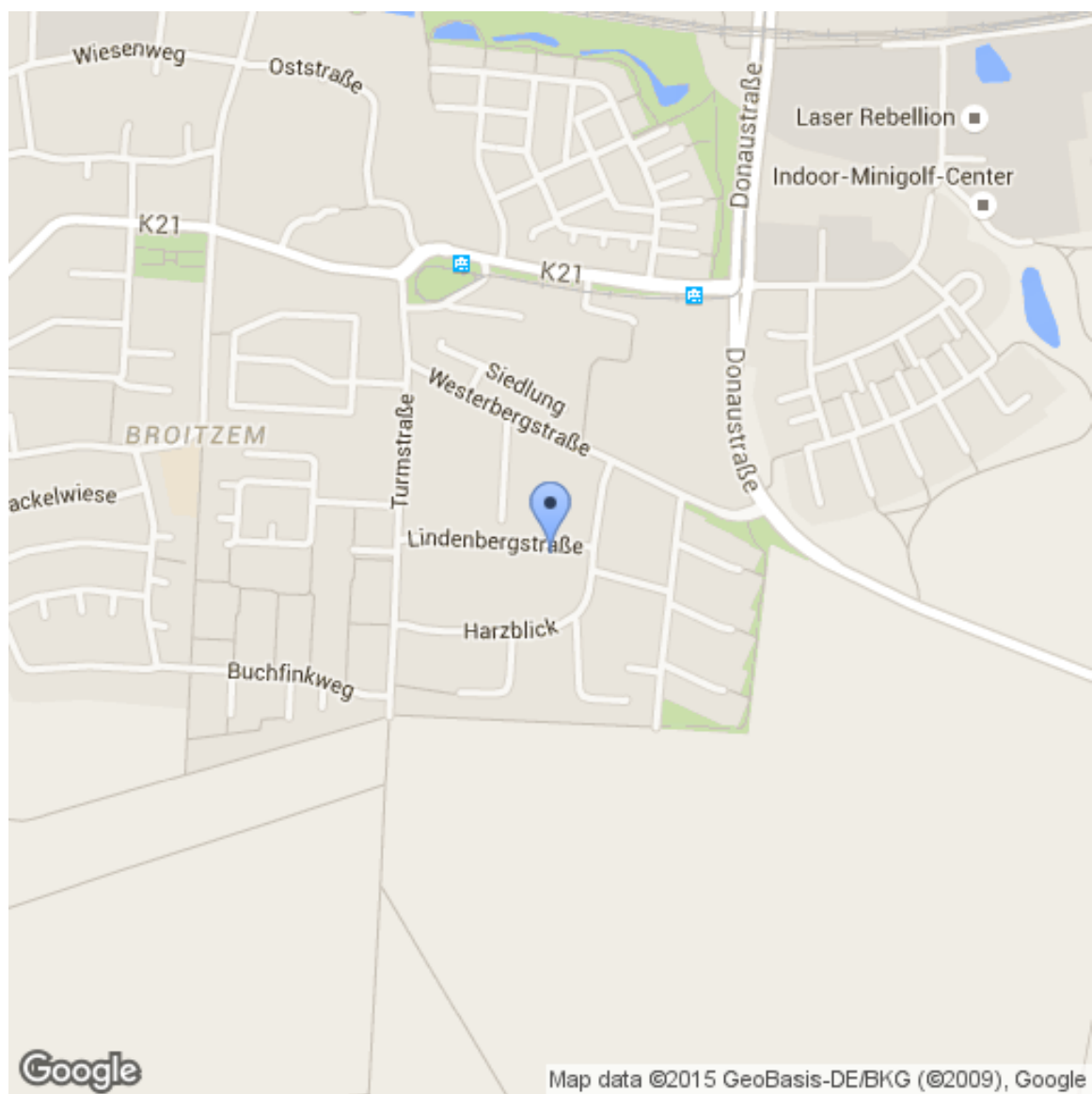


Gebäudeansicht

EXPOSÉ



Grundrisssskizze



Lindenbergstraße 34-36, 38122 Braunschweig