

ALTBAUWOHNUNG MIT NEUER HEIZUNG IM ÖSTLICHEN RING



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 38102 Braunschweig
Baujahr: 1899
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 59,94 m²
Hausgeld (ca.): 256,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 4
Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERKAUFT

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer

> 59,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202339-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	38102 Braunschweig
Baujahr	1899
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	59,94 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Hausgeld (ca.)	256,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	148,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2017-10-05
Energieausweis gültig bis	04.10.2027
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1899
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Kamin	nein
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	nein
barrierefrei	nein
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %

Provisionshinweis Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer

> 59,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202339-77ng4



Objektbeschreibung:

Die 2-Zimmerwohnung, die wir anbieten, befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1899, das unter Denkmalschutz steht. Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden in Braunschweig. Schon von der Straße aus macht das Gebäude mit seinen elf Wohneinheiten einen gepflegten und angenehmen Eindruck. Trotz seines über 130-jährigen Alters ist dieser Altbau erstaunlich gut erhalten, dank zahlreicher Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 20 Jahren.

Diese Maßnahmen umfassten z. B. den Austausch der Gemeinschaftsfenster, die Erneuerung der Elektrik im Keller, die Renovierung des Gründerzeittreppenhauses, inklusive der Erneuerung der Elektrik, den Einbau einer neuen Gegensprechanlage und die Kellersanierung im Jahr 2022.

Auch innerhalb der Wohnung wurden Investitionen getätigt. Die letzte umfassende Modernisierung dieser hellen rund 60 m² großen Wohnung fand Anfang der 2000er Jahre statt. Damals wurde die Elektrik erneuert und das Badezimmer neugestaltet. Das helle Bad verfügt nun über eine Dusche, ein wandhängendes WC und einen Handtuchheizkörper. Es kommt ohne Fenster aus, bietet aber einen elektrischen Lüfter. Zudem wurde hier 2022 eine neue Gasbrennwerttherme installiert. In der Küche wurde ein Anschluss für eine Waschmaschine eingerichtet. Die Küche bietet etwa 8 m² Platz und wird ohne Einbauküche angeboten. Hier, wie im Bad, wurden helle Fliesen an Wand und Boden gewählt.

Das Wohnzimmer, das zur Fasanenstraße hin ausgerichtet ist, hat eine Fläche von etwa 23 m² und profitiert von reichlich Tageslicht, das aus südlicher Richtung hereinfällt. 2011 wurden nicht nur im Wohnzimmer, sondern in der gesamten Wohnung neue Fenster eingebaut. Das Schlafzimmer ist etwa 14 m² groß und bietet genug Raum für einen Kleiderschrank mit einer Breite von ca. 3,90 m oder sogar 5,00 m, je nachdem, wie das Bett platziert wird.

Ein PKW-Stellplatz ist nicht im Angebot enthalten. Parken ist auf der Straße möglich, wenn auch im östlichen Teil nicht immer einfach umzusetzen.

Die monatlichen Nebenkosten für die Wohnung, inklusive Erhaltungshaltungsrücklage, belaufen sich derzeit auf 256,00 EUR (für eine Person). Davon können 94,65 EUR auf den Mieter umgelegt werden, was Treppenhausreinigung, Winterdienst, Wasserkosten und Grünanlagenpflege abdeckt. Heizkosten sind nicht inbegriffen und werden vom Mieter direkt mit dem Energieversorger abgerechnet. Die Erhaltungshaltungsrücklage wird jährlich um 20.000,00 EUR aufgestockt, wovon Ihr monatlicher Anteil rund 116,00 EUR beträgt. Im Dezember 2022 belief sich die angesparte Rücklage auf etwa 18.000,00 EUR.

Falls diese Wohnung Ihr Interesse geweckt hat, zögern Sie nicht, uns zu

kontaktieren. Bitte beachten Sie jedoch, dass die Wohnung seit 20 Jahren an den aktuellen Bewohner vermietet ist. Daher müsste im Falle einer geplanten Selbstnutzung eine Kündigungsfrist von 12 Monaten eingehalten werden.

Ausstattung:

Neue Gasetagenheizung (2022)
Neue Fenster (2011)
Gegensprechanlage
Sanierter Keller

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in der Fasanenstraße ca. 5 Gehminuten zum Naherholungsgebiet Prinzenpark in einem der beliebtesten Wohnquartiere Braunschweigs. Das östliche Ringgebiet wird im Westen durch die Oker und im Osten durch den noch zum Stadtbezirk gehörenden "Prinzenpark" mit dem Nußberg begrenzt. Im Osten des Stadtviertels befindet sich der Stadtpark. Den Mittelpunkt des Stadtviertels bildet die Paulikirche, die in weniger als 1 Minute zu Fuß zu erreichen ist. Das Theater und die Schlossarkaden erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten. Von dort aus benötigen Sie ca. weitere 5 Minuten, bis in die Fußgängerzone Braunschweigs.

Öffentliche Verkehrsmittel sind in ca. 300 m Entfernung vorhanden. Von der Haltestelle "Stadtpark" fahren die Buslinien 418 und 422, von der Haltestelle "Jasperallee", die ca. 400 m entfernt ist, die Linien 419, 411, 416, 418, 422, 429 und 443 in kurzen Zeitabständen in alle erdenklichen Richtungen.

Ärztliche Versorgung Apotheke, Bank/Sparkasse, Bäcker, Metzger, Supermarkt und Friseur sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Bühne/Kleinkunst, Bücherei, Kneipen, Restaurants, Sportplatz, Sporthalle, Park und See bieten Ihnen Freizeitmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung.

Sonstiges:

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

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

100 % unserer Auftraggeber empfehlen uns weiter!
Profitieren auch Sie, als Eigentümer, von einem umfassenden und individuellen Makler-Service von Beginn an.

www.adnerundpartner.de

Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig gehört wiederholt zu den besten Immobilienmaklern Deutschlands.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

> 59,94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API202339-77ng4



Objektbilder:



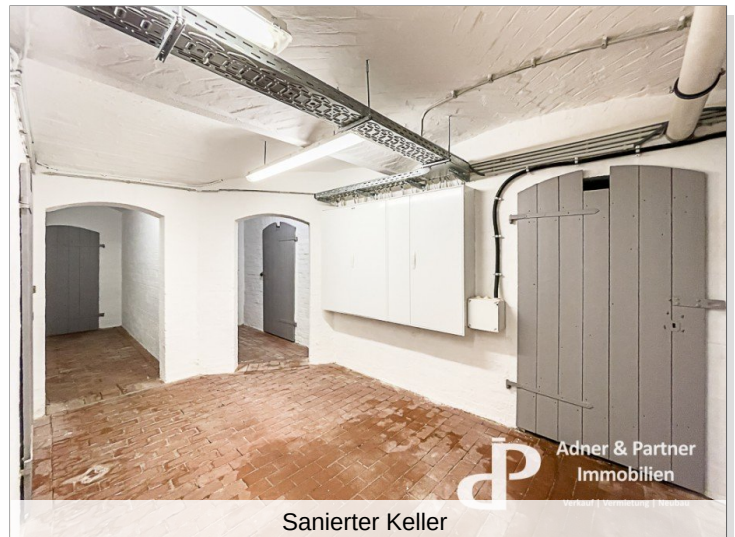
Wohnung kaufen im Östlichen Ring (1)



Gebäuderückseite



Renoviertes Treppenhaus



Sanierter Keller

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

> 59,94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API202339-77ng4

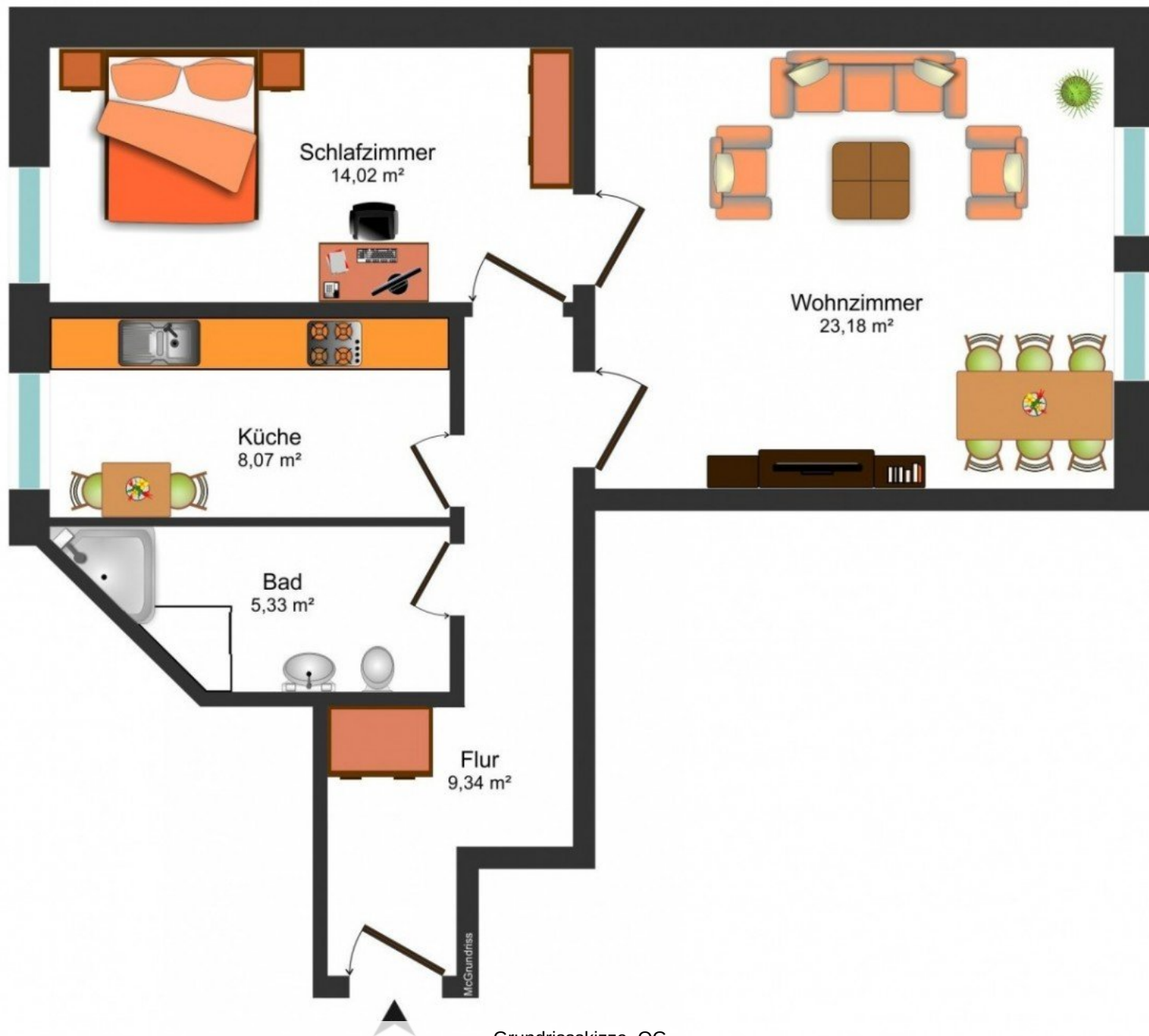


Wohnung kaufen im Östlichen Ring (2)

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

- > 59,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202339-77ng4



Grundrisssskizze_OG

Eckdaten

-

Firmendaten:

Immobilienmakler (IHK)

Inh. Herr Richard Adner
Georg-Eckert-Straße 5A
38100 Braunschweig

Tel.: 0531 / 61 91 87 48
Fax: 0531 / 208 14 67
E-Mail: info@adnerundpartner.de
Web: www.adnerundpartner.de