

# EXPOSÉ



**Adner & Partner  
Immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau

## \*\*ALTBAUWOHNUNG MIT NEUWERTIGER HEIZUNG UNWEIT DER PAULIKIRCHE\*\*



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 38102 Braunschweig  
Baujahr: 1899  
Letzte Modernisierung: 2024  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 59,93 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 299,- €  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 4

**Kaufpreis  
€ 178.000,-**

**Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig**

Georg-Eckert-Straße 5A ° 38100 Braunschweig ° Tel.: 053161918748

Fax: +49 (0)531 / 20 81 467 ° info@adnerundpartner.de ° www.adnerundpartner.de

> Etagenwohnung  
> Braunschweig  
> 2 Zimmer

> 59,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: API202643-77ng4



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	38102 Braunschweig
Baujahr	1899
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	59,93 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	178.000,- €
Hausgeld (ca.)	299,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	148,40 kWh / (m <sup>2</sup> *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	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Laminat
Kamin	nein
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	nein
barrierefrei	nein

Keller (ca.)	11 m <sup>2</sup>
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.06.2026
Provision für Käufer	3,57% (inkl. MwSt.) (inkl. MwSt.)

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.

## Objektbeschreibung:

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

- > 59,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202643-77ng4



Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines unter Denkmalschutz stehenden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1899, welches elf Wohneinheiten umfasst. Schon von der Straße aus zeigt das Gebäude eine gepflegte historische Fassade. Trotz des Alters von über 130 Jahren präsentiert sich das Gesamtobjekt in einem instand gesetzten Zustand, da in den vergangenen 20 Jahren eine systematische Modernisierung der technischen Infrastruktur und der Bausubstanz stattgefunden hat.

Diese Maßnahmen umfassten z. B. den Austausch der Gemeinschaftsfenster, die Erneuerung der Elektrik im Keller, die Renovierung des Gründerzeittreppenhauses, den Einbau einer neuen Gegensprechanlage und die Kellersanierung im Jahr 2022. Die letzte Maßnahme hat 2025 stattgefunden, als der Hauseingangspodest erneuert wurde.

## AUSSTATTUNG

Auch innerhalb der Wohnung wurden Investitionen getätigt. Die letzte umfassende Modernisierung dieser hellen, rund 60 m<sup>2</sup> großen Wohnung fand Ende der 1990er Jahre statt. Damals wurde die Elektrik erneuert und das Badezimmer neugestaltet. Das helle Tageslichtbad (rund 5 m<sup>2</sup>) verfügt über eine Dusche, ein wandhängendes WC und einen Handtuchheizkörper. 2012 wurden in der gesamten Wohnung neue Fenster eingebaut. Zudem wurde 2024 eine neue Gasbrennwerttherme installiert.

Die Küche weist eine Fläche von rund 13 m<sup>2</sup> auf, bietet damit ausreichend Platz für die alltägliche Nutzung und ist an Wand und Boden mit zeitlosen, hellen Fliesen ausgestattet. Die Übergabe erfolgt ohne Einbauküche, sodass bei der Einrichtung volle Gestaltungsfreiheit besteht.

Das Wohnzimmer umfasst etwa 20 m<sup>2</sup> und ist zur Paulikirche hin ausgerichtet. Durch diese Lage profitiert der Raum von einem regelmäßigen und großzügigen Tageslichteinfall, der eine helle Wohnatmosphäre schafft.

Das Schlafzimmer ist mit rund 14 m<sup>2</sup> funktional geschnitten und bietet neben der Stellfläche für das Bett genügend Raum für das Aufstellen einer Schrankwand mit einer Breite von mehr als 3 m.

## WIRTSCHAFTLICHE DATEN

Die monatlichen Nebenkosten für die Wohnung, inklusive Erhaltungshaltungsrücklage, belaufen sich derzeit auf 299,00 EUR (für 2 Personen). Davon können 135,00 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 der monatliche Anteil für diese Einheit rund 115,00 EUR beträgt. Im Dezember 2024 belief sich die angesparte Rücklage der

Gemeinschaft auf mehr als 50.000,00 EUR.

Für das Jahr 2026 ist die vollständige Sanierung der Nordfassade beschlossen. Die hierfür veranschlagten Kosten werden teilweise aus der bestehenden Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft finanziert, wodurch sich der verbleibende Rücklagenbestand nach Abschluss dieser Maßnahme entsprechend reduzieren wird.

## ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN UND HINWEISE

Ein eigener PKW-Stellplatz ist nicht Bestandteil dieses Angebots. Das Parken ist auf den öffentlichen Flächen an der Straße möglich. Da das gesamte Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist ein Energieausweis gesetzlich nicht erforderlich.

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

## Ausstattung:

Neue Gasetagenheizung (2024)  
Neue Duschkabine (2026)  
Neue Fenster (2012)  
Gegensprechanlage  
Keller

## Lagebeschreibung:

### BEGEHRTES WOHNFELD IM ÖSTLICHEN RINGGEBIET

Die Wohnung liegt in der Fasanenstraße und damit 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. Den Mittelpunkt des Stadtviertels bildet die historische Paulikirche, die in weniger als 1 Minute zu Fuß zu erreichen ist.

### NAHERHOLUNG UND FREIZEIT DIREKT VOR DER TÜR

Grüne Oasen sind in kürzester Zeit erreichbar: Das Naherholungsgebiet Prinzenpark liegt nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Auch der Stadtpark befindet sich im Osten des Viertels. Parks und ein nahegelegener See laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Sportplätze und eine Sporthalle in fußläufiger Entfernung bieten zudem vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür.

### INFRASTRUKTUR UND LEBENSQUALITÄT IM QUARTIER

Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist optimal ausgebaut. Ärztliche Versorgung, Apotheke, Bank/Sparkasse, Bäcker, Metzger, Supermarkt und Friseur sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ein breites Freizeit- und Kulturangebot mit Bühne/Kleinkunst, Bücherei, gemütlichen Kneipen und Restaurants lässt sich bequem zu Fuß erschließen. Das Theater und die Schlossarkaden erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten.

### OPTIMALE ANBINDUNG IN ALLE RICHTUNGEN

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

- > 59,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202643-77ng4



Von den Schlossarkaden aus benötigen Sie lediglich ca. weitere 5 Minuten bis in die Fußgängerzone Braunschweigs. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist exzellent: In ca. 300 m Entfernung befindet sich die Haltestelle "Stadtpark" (Buslinien 418 und 422). Von der ca. 400 m entfernten Haltestelle "Jasperallee" fahren die Linien 419, 411, 416, 418, 422, 429 und 443 in kurzen Zeitabständen in alle erdenklichen Richtungen.

## Sonstiges:

### WEITERE ANGEBOTE & SERVICE

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter: [www.adnerundpartner.de](http://www.adnerundpartner.de)  
Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und diese verkaufen oder vermieten wollen, stehen wir Ihnen gerne beratend und unterstützend zur Seite.

### GESETZLICHER HINWEIS ZUR KONTAKTAUFNAHME

Bitte beachten Sie, dass Sie uns mit der Anforderung weiterer Informationen Ihre Einwilligung im Sinne des § 7 UWG geben, Sie über weitere Details telefonisch, per E-Mail oder Fax zu unterrichten sowie Ihnen ggf. weitere geeignete Angebote vorzustellen. Wir möchten sicherstellen, dass unsere Kontaktaufnahme keine unzumutbare Belästigung darstellt. Sie können Ihre Einwilligung jederzeit formlos telefonisch oder schriftlich bei uns widerrufen.

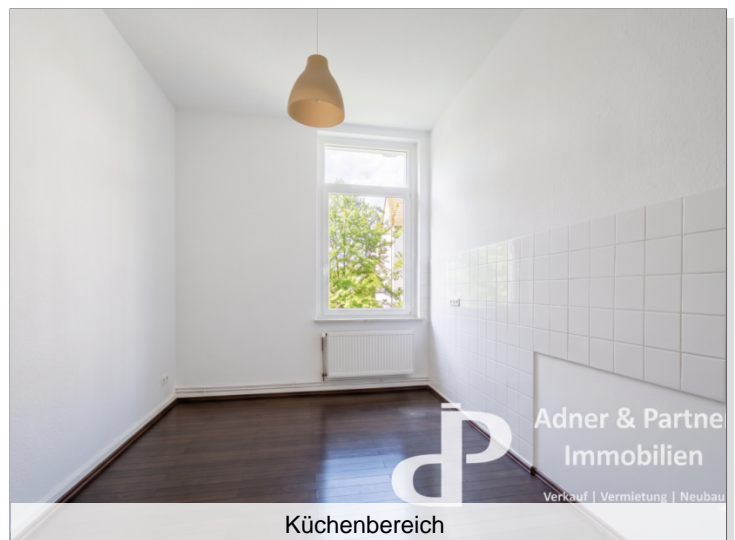
### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernehmen wir, trotz gewissenhafter Prüfung, keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen sowie ein Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

### HINWEIS ZUR BILDDARSTELLUNG (VIRTUAL STAGING)

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Homestaging bearbeitet. Die dargestellte Möblierung und Ausstattung ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes und dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsvarianten.

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

- > 59,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202643-77ng4



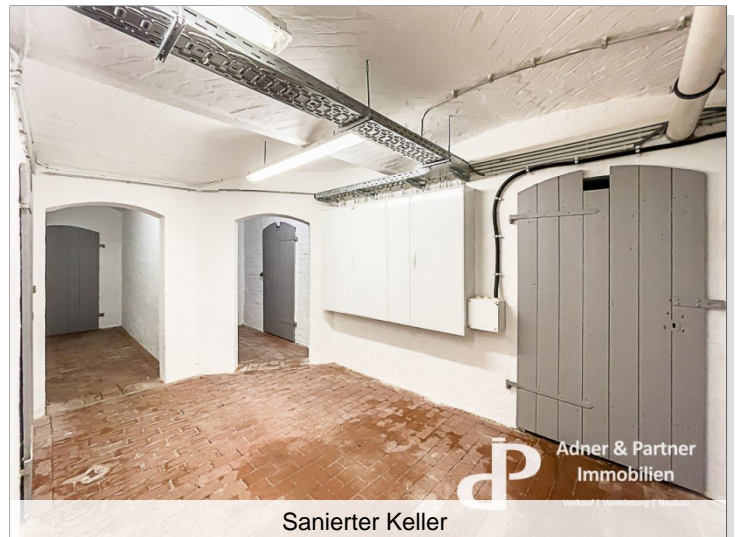
Wohnbereich



Renoviertes Treppenhaus



Schlafzimmer virtuelle Gestaltung



Saniertes Keller



Schlafzimmer



Gebäuderückseite

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

- > 59,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202643-77ng4



Adner & Partner Immobilien  
Flur zum Bad virtuelle Gestaltung



Adner & Partner Immobilien  
Badezimmer virtuelle Gestaltung



Adner & Partner Immobilien  
Flur



Adner & Partner Immobilien  
Badezimmer mit Fenster

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

- > 59,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202643-77ng4

