Adner & Partner Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

EXPOSÉ

BEZUGSFREIE BALKONWOHNUNG MIT EBK UND TAGESLICHTBAD IN WATENBÜTTEL



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 38112 Braunschweig

Baujahr: 1972

Letzte Modernisierung: 2025

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 55 m²

Hausgeld (ca.): 296,- €

Etage: 3

Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis € 165.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202647-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	38112 Braunschweig
Baujahr	1972
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	55 m²
Kaufpreis	165.000,- €
Hausgeld (ca.)	296,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	126,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-01-22
Energieausweis gültig bis	21.01.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Keller (ca.)	6 m²
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	Sofort
Provisionshinweis	KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202647-77ng4



Objektbeschreibung:

Diese 2-Zimmer-Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit acht Einheiten. Auf einer Wohnfläche von rund 55 m² bietet die Immobilie helle und gut geschnittene Räume. Der gepflegte Gesamtzustand der Wohnung geht auf eine umfassende Modernisierung vor rund zehn Jahren zurück.
Auch das Gebäude selbst wurde energetisch modernisiert: Zwischen 2024 und 2025 erhielt das Haus eine neue Heizungsanlage sowie eine Gebäudedämmung auf der Südseite. In Verbindung mit den 2016 erneuerten, nach Süden ausgerichteten Fensterflächen trägt dies zu soliden Energiewerten und kalkulierbaren Heizkosten bei. Die Lage verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Verkehrsanbindung, sodass die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist.

AUSSTATTUNG
Die Wohnung bietet eine zeitgemäße Ausstattung mit funktionalen Details. In den Wohn- und Schlafräumen sind strapazierfähige Designbeläge in Holzoptik verlegt. Im Flur, im Badezimmer sowie in der Küche sorgen einheitliche, dunkelgraue Bodenfliesen für eine ruhige Optik. Die Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Im Rahmen der Modernisierung wurde die gesamte Elektrotechnik inklusive Steckdosen und Lichtschaltern erneuert. Weiße Innentüren mit modernen Griffen ergänzen das Gesamtbild - zum Flur hin wurde eine satinierte Glastür eingebaut, die zusätzliches Tageslicht in den Eingangsbereich lässt.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das ca. 20 m² große Wohnzimmer. Als geräumigstes Zimmer bietet es verschiedene Stellmöglichkeiten und verfügt über einen direkten Zugang zum Westbalkon. Das ca. 16,7 m² große Schlafzimmer ist nach Süden ausgerichtet und bietet ausreichend Stellfläche für einen großen Kleiderschrank.
Die Küche ist mit einem weißen Fliesenspiegel und einer im Kaufpreis enthaltenen Einbauküche ausgestattet. Diese verfügt über weiße Hochglanzfronten, eine dunkle Arbeitsplatte, ein Cerankochfeld mit Kopffreihaube, einen hochgebauten Backofen sowie eine Einbauspüle. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine kleine Sitzgelegenheit und Platz für eine Waschmaschine unter der Arbeitsplatte. Der auf den Fotos abgebildeten freistehende Kühlschrank ist nicht Bestandteil der Einbauküche.
Das Tageslichtbad verfügt über ein wandhängendes WC, ein Waschbecken mit beleuchtetem Spiegel sowie eine Badewanne mit passenden Armaturen. Weiße Wandfliesen und dezente Mosaikdetails an WC, Wanne und Waschbecken sind farblich auf den dunklen Fliesenboden abgestimmt.

WIRTSCHAFTLICHE DATEN
Das monatliche Hausgeld inklusive der Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt seit dem 01.01.2026 insgesamt 296,00 Euro. Davon entfallen rund 98,00 Euro auf nicht umlagefähige Kosten (inklusive der monatlichen Rücklagenzuführung). Die Kosten für Grünanlagenpflege, Winterdienst und Hausmeisterservice sind im Hausgeld enthalten. Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft wird jährlich um 30.000,00 Euro aufgestockt.
Der monatliche Anteil an der Rücklagenzuführung für diese Wohneinheit beläuft sich auf 58,00 Euro. Im Dezember 2025 wies der Vermögensstatus der Gemeinschaft eine angesparte Erhaltungsrücklage von insgesamt über 36.000,00 Euro aus. Größere Sonderumlagen sind weder geplant noch beschlossen; anstehende Instandhaltungen werden aus den Rücklagen finanziert.

Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Bei einer Neuvermietung ist eine monatliche Kaltmiete von 570,00 Euro (6.840,00 Euro p. a.) realistisch erzielbar.

FAZIT
Eine modernisierte, helle Wohnung inklusive Einbauküche und guter Verkehrsanbindung, die ohne vorherige Renovierungsarbeiten bezogen oder direkt neu vermietet werden kann.

Sollte die angebotene Wohnung Ihr Interesse geweckt haben, nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf. Wir freuen uns darauf, einen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Ausstattung:

Einbauküche
Tageslichtbad mit Wanne
Wandhängendes WC
Spiegelschrank im Bad
Handtuchhalterheizung
Moderner Designbodenbelag
Balkon mit Südwest-Ausrichtung
Keller

Lagebeschreibung:

RUHIGE WOHNLAGE IN WATENBÜTTEL
Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Braunschweig-Watenbüttel. Der Ortsteil liegt westlich der Kernstadt und gehört zum Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel.

INFRASTRUKTUR UND NAHERHOLUNG
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Banken und Restaurants sind hier nur wenige Schritte entfernt. In wenigen Minuten erreichen Sie die umliegenden Felder, die Oker und den Mittellandkanal.

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG
Zum Stadtzentrum von Braunschweig besteht eine Anbindung durch die Buslinien M 16, der Linie 480 oder über das Westliche Ringgebiet mit dem Bus 433 und anschließend der Straßenbahn M 2 in die

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



Braunschweiger Innenstadt. Die Busverbindung in die Innenstadt von Braunschweig ist vorbildlich. Der Bus verkehrt in einem 15-Minuten-Takt. Die Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 Meter Entfernung. Mit dem PKW erreichen Sie die Innenstadt in 10 Minuten und die A2 in Fahrtrichtungen Hannover, Wolfsburg und Berlin in ca. 2 Minuten.

Sonstiges:

WEITERE ANGEBOTE & SERVICE
Weitere Immobilienangebote finden Sie unter: 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.

HINWEIS ZU NACHTRÄGLICHEN ENERGETISCHEN MODERNISIERUNGEN
Nach Angaben des Eigentümers wurde die bisherige Ölheizungsanlage im Jahr 2024/2025 durch eine Gas-Brennwertheizung ersetzt. Darüber hinaus wurden Fassadendämmmaßnahmen durchgeführt. Der vorliegende Energieausweis wurde vor Durchführung dieser Maßnahmen erstellt. Aussagen über die hieraus resultierende energetische Verbesserung können mangels aktueller Berechnung nicht getroffen werden.

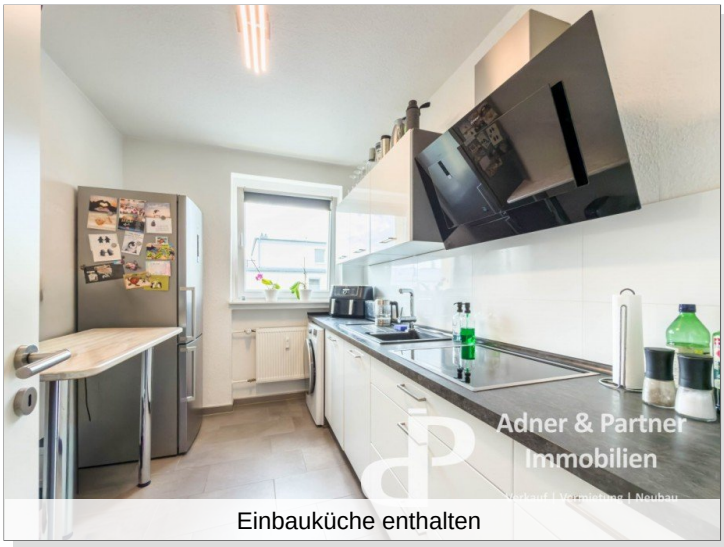
Objektbilder:



Flur zum Wohnbereich



Wohnen Ansicht 2



Einbauküche enthalten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202647-77ng4





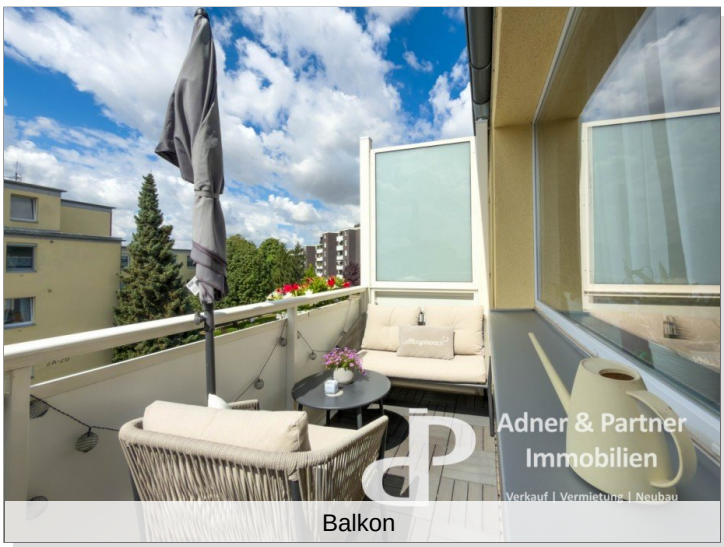
Flur Richtung Schlafzimmer



Tageslichtbad



Blick in das Schlafzimmer



Balkon

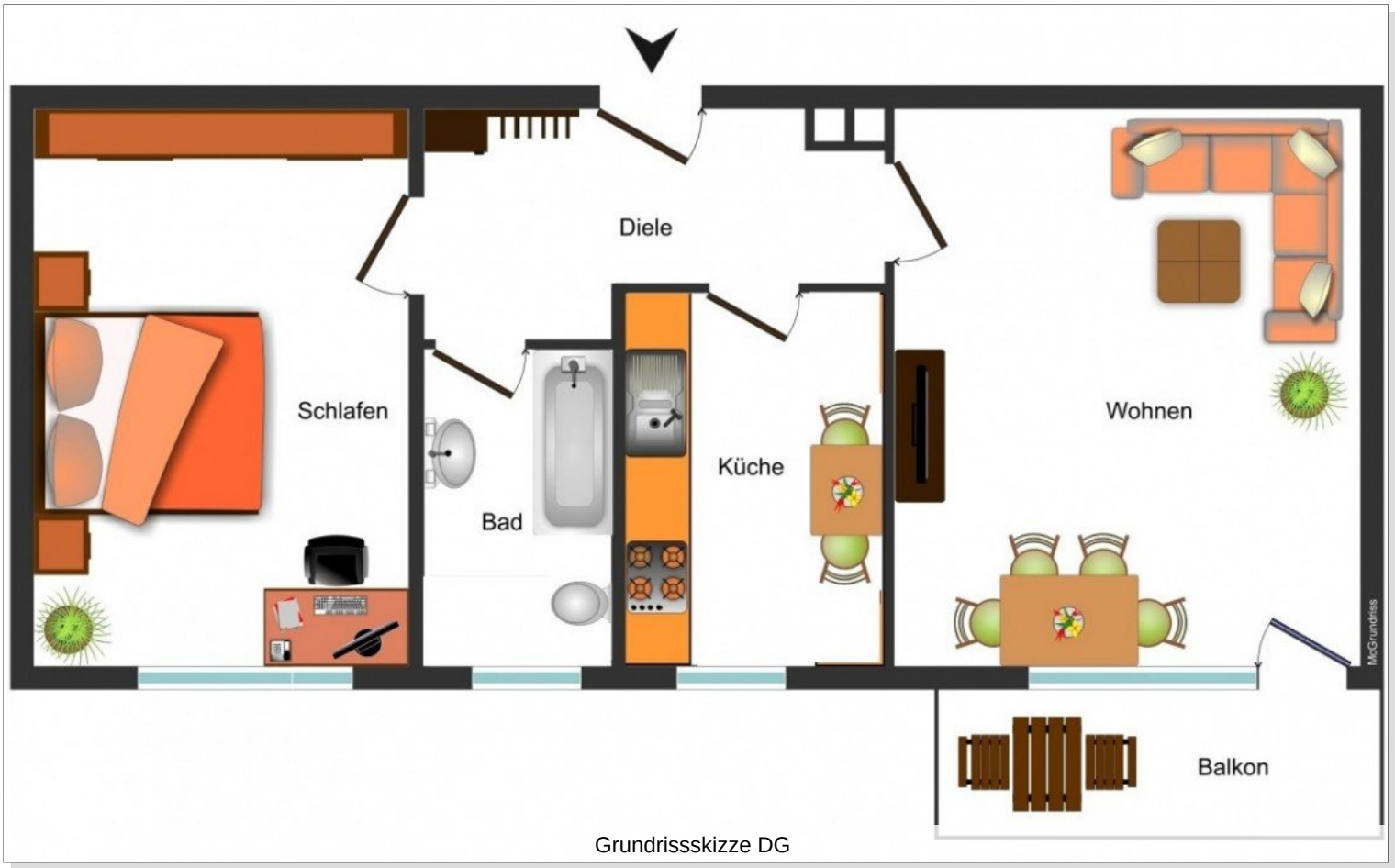
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202647-77ng4





Grundrissskizze DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202647-77ng4



Ansprechpartner:



Herrn R. Adner

Telefon: +49 531 61918748
E-Mail: info@adnerundpartner.de

Immobilienmakler (IHK)

Firmendaten:

Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig
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

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026