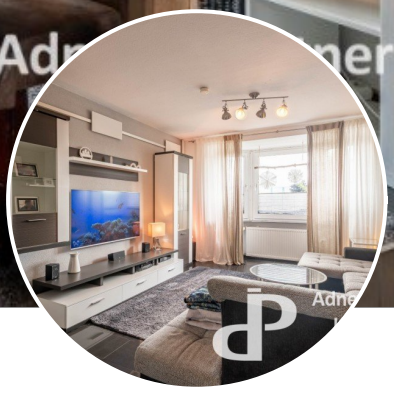
Adner & Partner Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

EXPOSÉ

EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN: MODERNISIERTES REIHENHAUS MIT WINTERGARTEN UND KAMIN



ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus

Adresse: 38114 Braunschweig

Baujahr: 1922

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 132 m²

Grundstücksfläche (ca.): 240 m²

Anzahl Etagen: 3

Terrasse: ja

Bauweise: Massiv

VERKAUFT

© 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

> Reihenendhaus
> Braunschweig
> 5 Zimmer
> 132 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202592-77ng4

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	38114 Braunschweig
Baujahr	1922
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	132 m²
Grundstücksfläche (ca.)	240 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	0
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	320,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-07-27
Energieausweis gültig bis	26.07.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1922
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wintergarten	ja
barrierefrei	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.08.2025
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.

© 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

> Reihenendhaus
> Braunschweig
> 5 Zimmer
> 132 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202592-77ng4

Objektbeschreibung:

In der Julius-Konegen-Straße in Braunschweig steht ein liebevoll modernisiertes Reihenhaus zum Verkauf, das historischen Charme und zeitgemäßen Wohnkomfort in besonderer Weise verbindet. Das im Jahr 1922 errichtete Haus bietet auf rund 132 Quadratmetern Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept für Familien und Paare, die Wert auf Stil, Beständigkeit und ein gepflegtes Zuhause legen.

Schon beim Betreten zeigt sich die harmonische Verbindung von Tradition und moderner Wohnkultur: Lichtdurchflutete Räume, geschmackvolle Bodenbeläge und eine offene Gestaltung verleihen dem Haus eine ruhige und zugleich einladende Atmosphäre. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der großzügige Wohnbereich mit dem 2010 installierten Kamin, der an kühlen Tagen behagliche Wärme spendet und den klassischen Charakter des Hauses unterstreicht. Ein 2011 ergänzter Wintergarten erweitert den Wohnraum um eine helle Fläche, die sich zur gepflasterten Terrasse und dem pflegeleichten Garten öffnet.
Die offen gestaltete Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt sowohl funktional als auch optisch. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein zeitgemäß ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Fenster.
Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer mit eigenem Ankleidezimmer, das zusätzlichen Komfort bietet. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage eignet sich ideal als Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das zweite Badezimmer im Obergeschoss wurde 2010 modernisiert und verfügt über eine Badewanne sowie ein Fenster, wodurch Helligkeit und Funktionalität gewährleistet sind.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei freundliche Zimmer, die sich bestens als Kinderzimmer nutzen lassen. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und dient derzeit als praktischer Stauraum mit zusätzlichem Potenzial.
Der teilunterkellerte Bereich des Hauses umfasst moderne Haustechnik sowie einen großzügigen Waschkeller. Eine umfassende Renovierung im Jahr 2010 brachte Bäder, Küche, Elektrik und weitere Ausstattungsdetails auf einen zeitgemäßen Stand; die Heizungsanlage wurde zuletzt 2022 erneuert.

Vor dem Haus stehen öffentliche Anwohnerparkplätze bereit; die jährlichen Kosten hierfür belaufen sich auf lediglich 32 Euro.

Das Haus ist sofort bezugsfrei und befindet sich in einer innenstadtnahen Wohngegend mit freundlicher Nachbarschaft sowie optimaler Anbindung an die Autobahn. Die Immobilie wurde mit Liebe zum Detail gepflegt und verbindet auf stilvolle Weise Tradition und modernen Komfort.

Wir wollen Ihnen jedoch nicht verschweigen, dass trotz des insgesamt gepflegten Eindrucks in einzelnen Bereichen kleinere handwerkliche Nachbesserungen notwendig erscheinen.
Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst vom besonderen Charme dieses Hauses.

Ausstattung:

Gästeduschbad
Wannenbad mit Fenster
Kamin
Einbauküche
Terrasse
Wintergarten
Garten
Keller

Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich im Stadtteil "Westliches Ringgebiet", das zum Postleitzahlgebiet 38114 gehört. Dieser Stadtteil ist geprägt von seiner industriellen Vergangenheit, die im 19. Jahrhundert durch die Ansiedlung von Fabriken wie der Braunschweiger Maschinenbauanstalt (BMA) und der Zuckerraffinerie Braunschweig begann. Viele Gebäude aus dieser Zeit, darunter Arbeiterwohnungen und Gründerzeitbauten, prägen noch heute das Stadtbild. Mit etwa 34.000 Einwohnern ist das Westliche Ringgebiet der größte Stadtbezirk Braunschweigs. Das Westliche Ringgebiet ist ein multikulturelles Viertel mit einer vielfältigen Bevölkerung, darunter viele Studenten, die von der Nähe zur Technischen Universität Braunschweig profitieren.

Die Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Vorteil der Lage. Diverse Buslinien, wie die Linie 422, verbinden das Westliche Ringgebiet mit der Innenstadt und anderen Stadtteilen. Die Fahrtzeit in die Innenstadt beträgt ca. 12-13 Minuten, mit regelmäßigen Abfahrten, insbesondere an Werktagen. Die gute Anbindung erleichtert den Zugang zu kulturellen und kommerziellen Angeboten der Stadt.

Das Westliche Ringgebiet und seine Umgebung bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Familien. Zu den nächstgelegenen Spielplätzen gehören:
Spielplatz Inselwall Park
Spielplatz Bei dem Gerichte/Am Ölper Berge
Kindergärten in einem Umkreis von 1,5 Kilometern:
Leibnizplatz 15
Spatzenstieg 21
Celler Heerstraße 38

Auch Schulen sind in der Nähe zahlreich vertreten, was die Lage für Familien attraktiv macht:
Diesterwegstraße 7
Sackring 15
Pestalozzistraße 18
Hinter der Masch 18
Diese Schulen decken verschiedene Bildungsstufen ab, von Grundschulen bis zu weiterführenden Schulen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Braunschweig
> 5 Zimmer
> 132 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202592-77ng4

Die Julius-Konegen-Str. liegt in einem dynamischen, multikulturellen Stadtteil im Westen von Braunschweig, der durch seine industrielle Geschichte, erschwingliche Wohnmöglichkeiten und gute Verkehrsanbindung besticht. Familien profitieren von der Nähe zu Spielplätzen, Kindergärten und Schulen, während die Nähe zu Ölper und dem Ölpersee Erholungsmöglichkeiten in der Natur bietet. Laufende städtebauliche Projekte verbessern die Infrastruktur und Lebensqualität weiter, was die Lage für Bewohner attraktiv macht.

Sonstiges:

Bitte nutzen Sie für Ihre Anfrage unser Kontaktformular und füllen Sie dieses vollständig aus. Gemäß der aktuell gesetzlichen Vorschriften erhalten Sie im Anschluss eine E-Mail mit Hinweisen zu Ihrem Widerrufsrecht. Nach Ihrer Bestätigung über den enthaltenen Link stellen wir Ihnen die Objektunterlagen zur Verfügung und koordinieren bei Interesse gerne eine zeitnahe Besichtigung. Eine Maklerprovision wird ausschließlich im Erfolgsfall - also beim tatsächlichen Kauf - fällig.

Um Ihre Position bei stark gefragten Immobilien zu stärken, empfehlen wir ein sogenanntes Käufer-Zertifikat. Dieses dient als Bonitätsnachweis und kann über unseren Finanzierungspartner Dr. Klein - Herr Manuel Krause ausgestellt werden. Eine persönliche, unverbindliche Finanzierungsberatung ist dort ebenfalls möglich.

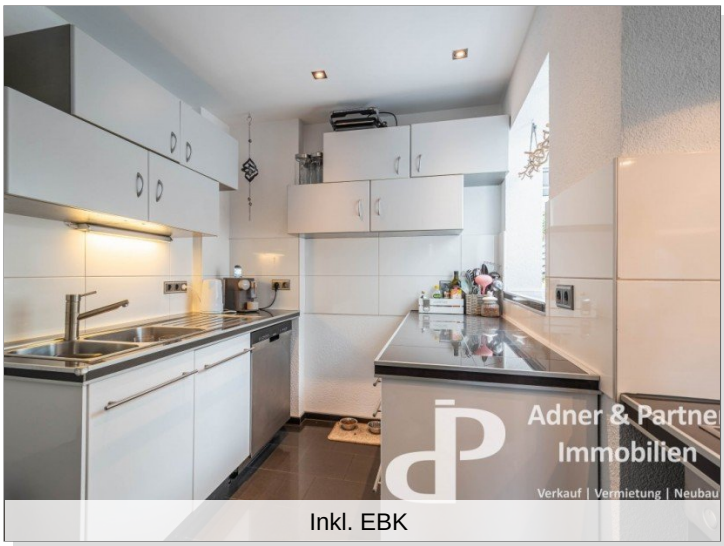
Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und über einen Verkauf oder eine Vermietung nachdenken, stehen wir Ihnen gerne zur Seite. Auf Wunsch erstellen wir eine fundierte, kostenfreie Wertermittlung. 100% unserer Auftraggeber empfehlen uns weiter. Profitieren auch Sie von unserem individuellen Maklerservice - persönlich, zuverlässig und lokal verankert.
Adner & Partner Immobilien - Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig - wiederholt ausgezeichnet als einer der besten Makler Deutschlands.

Sie suchen weitere Immobilienangebote? Gerne nehmen wir Ihre Wünsche auf und hinterlegen einen kostenfreien Suchauftrag in unserem System. Weitere Angebote finden Sie unter: www.adnerundpartner.de

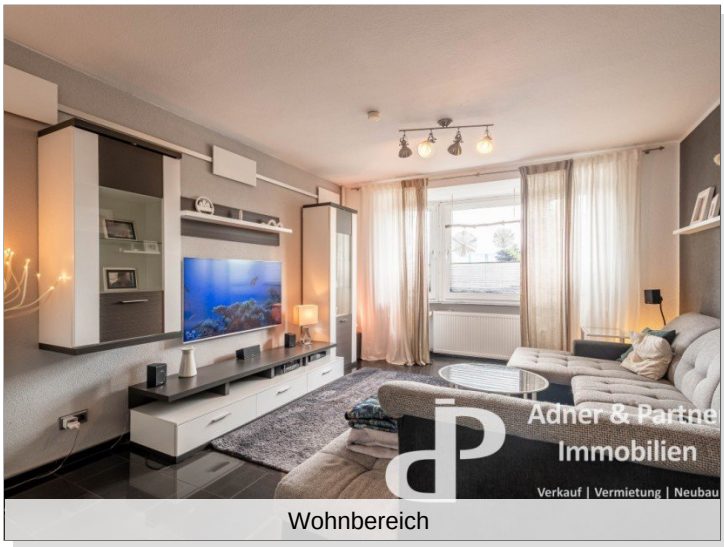
Das Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernehmen wir, trotz gewissenhafter Prüfung, keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen, sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Objektbilder:

Wintergarten



Inkl. EBK



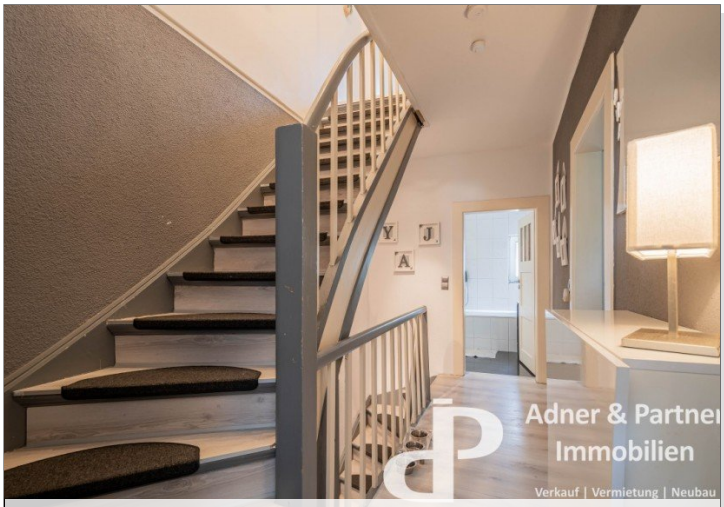
Wohnbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

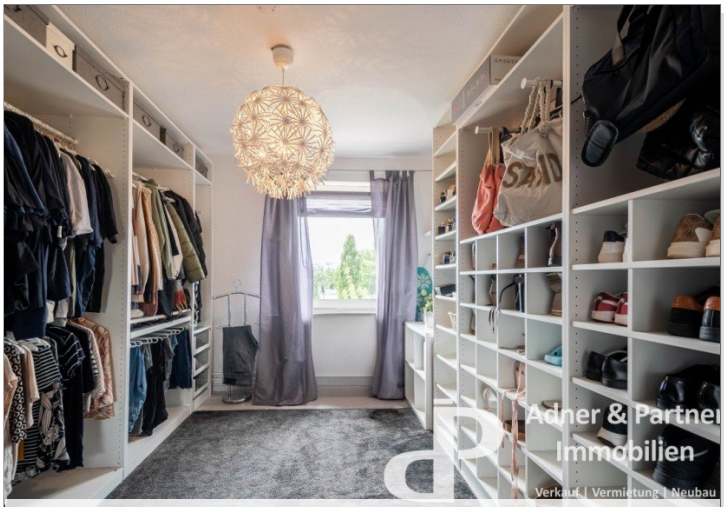
Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig
Georg-Eckert-Straße 5A ° 38100 Braunschweig
Tel.: 053161918748 ° Fax: +49 (0)531 / 20 81 467
info@adnerundpartner.de ° www.adnerundpartner.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Braunschweig
> 5 Zimmer
> 132 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202592-77ng4



Flur im OG

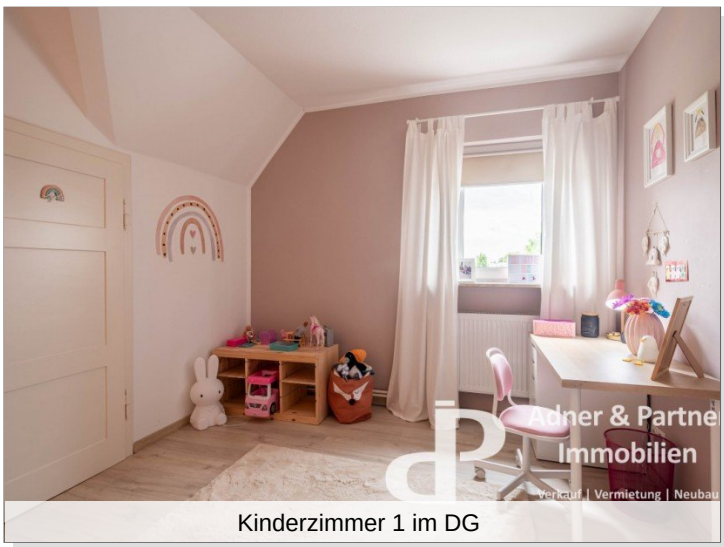


Ankleidezimmer im OG

Homeoffice im OG

Bad im OG

Elternschlafzimmer im OG



Kinderzimmer 1 im DG

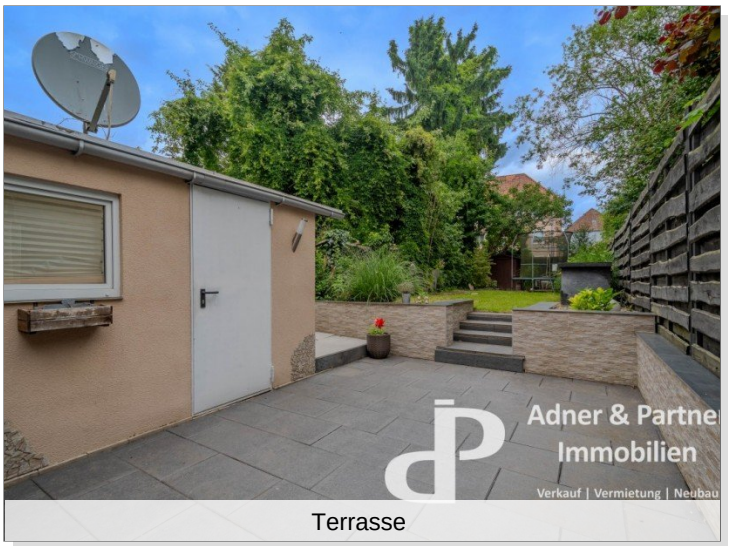
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Reihenendhaus
> Braunschweig
> 5 Zimmer
> 132 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202592-77ng4

Kinderzimmer 2 im DG



Terrasse

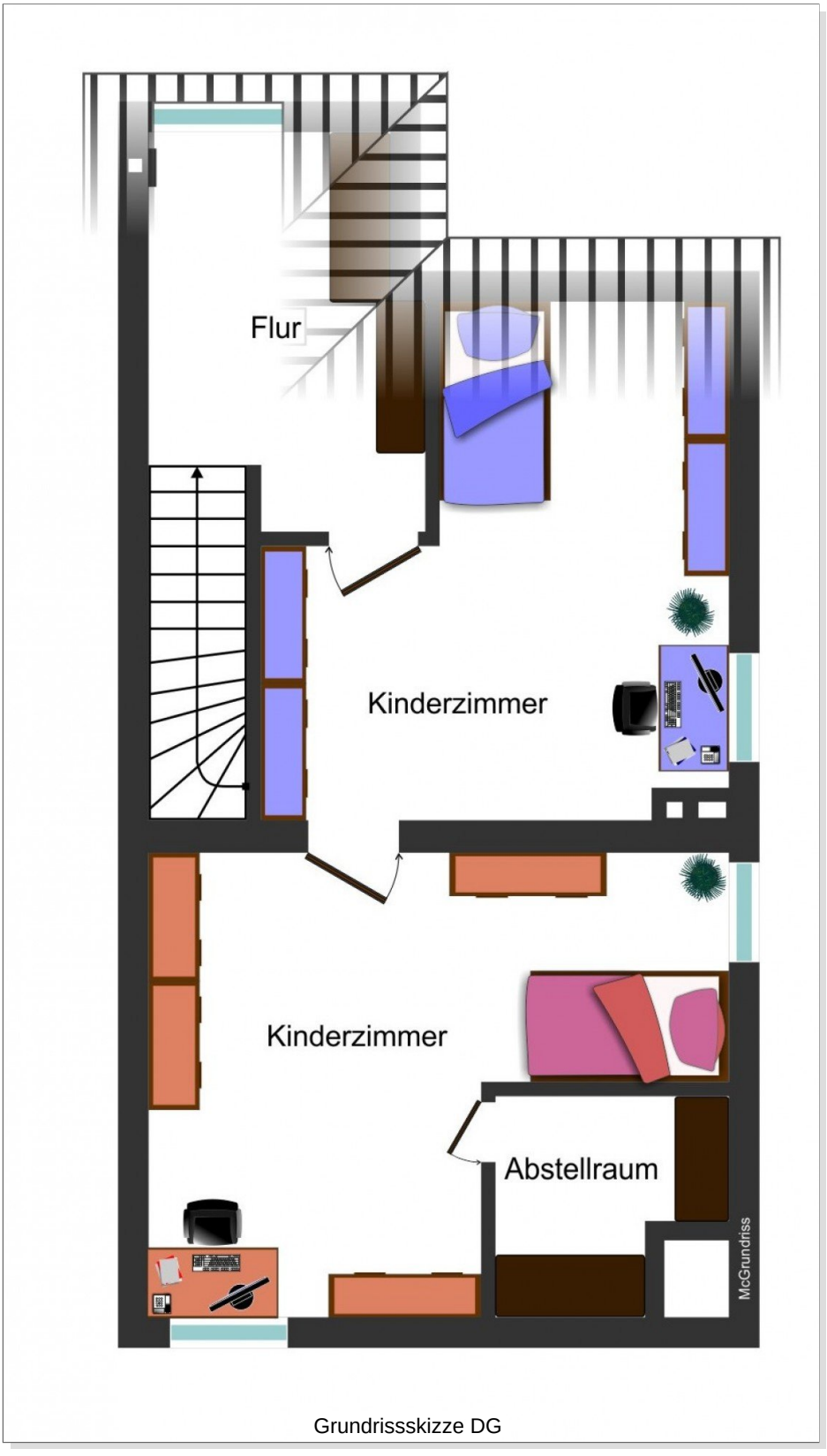
Garten

© 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

> Reihenendhaus
> Braunschweig
> 5 Zimmer
> 132 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202592-77ng4



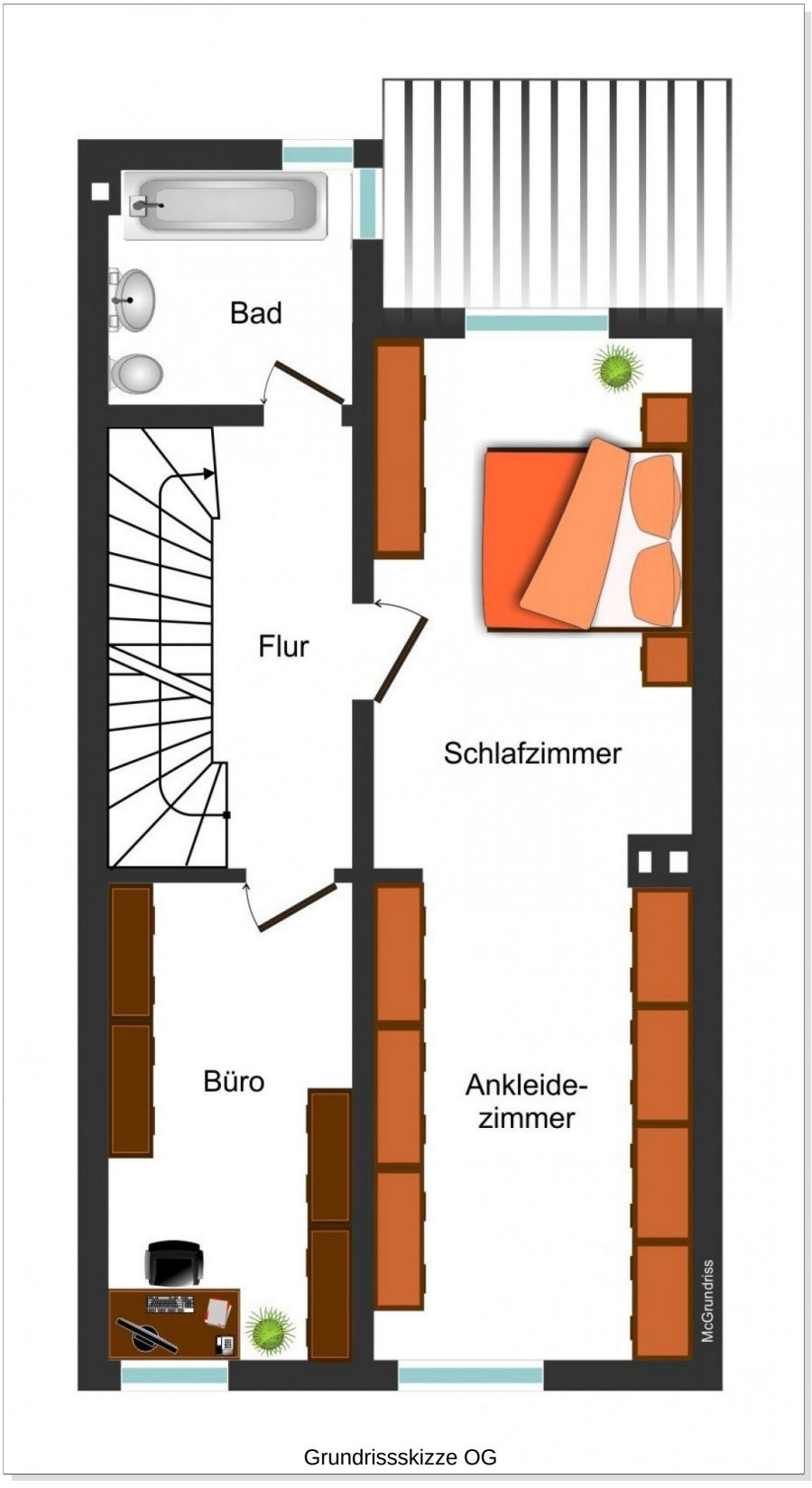
Grundrissskizze DG

© 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

> Reihenendhaus
> Braunschweig
> 5 Zimmer
> 132 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202592-77ng4



Grundrissskizze OG

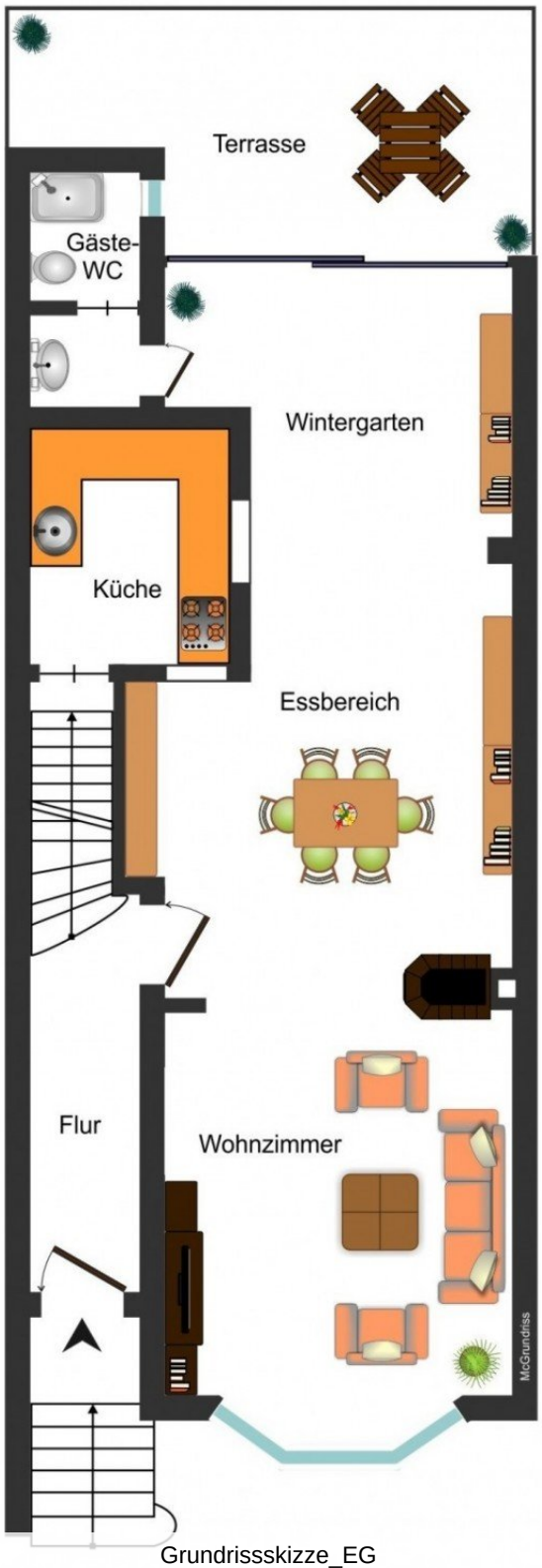
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Reihenendhaus
> Braunschweig
> 5 Zimmer

> 132 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202592-77ng4



Grundrissskizze_EG

© 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

> Reihenendhaus
> Braunschweig
> 5 Zimmer
> 132 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202592-77ng4

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