

****ERSTBEZUG NACH AUFWENIDIGER MODERNISIERUNG IM KANZLERFELD****



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 38116 Braunschweig

Baujahr: 1981

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 100 m²

Nebenkosten (ca.): 150,- €

Heizkosten (ca.): 105,- €

Warmmiete (ca.): 980,- €

Etage: 3

**VERMIETET
€ 830,-**

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

> Dachgeschosswohnung

> Braunschweig

> 3 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API 201557-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	38116 Braunschweig
Baujahr	1981
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	100 m²
Kaltmiete	830,- €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Heizkosten (ca.)	105,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	980,- €
Kaution	2.490,00 EUR
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	114 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2008-09-16
Energieausweis gültig bis	17.09.2018
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1981
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	2 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche

Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	nein
Hallenhöhe (ca.)	2,25 m
Keller (ca.)	6 m²
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	01.02.2016

> Dachgeschosswohnung

> Braunschweig

> 3 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API 201557-77ng4



Objektbeschreibung:

Die moderne und helle 3 Zimmerwohnung befindet sich im 3. OG, einer kleinen und gepflegten Anlage aus den 80er Jahren. Nach aufwendigen Modernisierungsarbeiten erwartet Sie ein helles und extravagantes Zuhause.

Die Wohnung erstreckt sich bis in den ausgebauten Spitzboden, der in 2 Bereiche aufgeteilt ist. Die Galerie und ein angrenzendes Arbeitszimmer. Eine neue Treppe mit Edelstahlgeländer, überwiegend neue Fenster, neue Fußböden, ein neues Duschbad mit Fenster und eine neue Einbauküche bieten jede Menge Wohnwert. Dieser wird durch den kleinen Balkon, die Garage und die Gartennutzung nochmals erhöht. Diese Wohnung ist schön hell und die verbauten Glastüren sorgen für optimalen Lichtfluss und verleihen das extra Portiönchen Glanz.

Ihre neue ca. 1,00 m x 1,20 m große und ebenerdige Dusche entspricht dem heutigen Standard und Anspruch an ein modernes Wohlfühlbad. Eine große Glastrennwand sorgt für Spritzschutz und sieht dazu noch sehr ansprechend aus. Ein moderner Waschtisch, ein großer Spiegel, ein wandhängendes WC und modernes Fliesenformat verbreiten pure Harmonie. Im Bad findet auch Ihre Waschmaschine ihren Platz. Ebenfalls beeindruckend ist Ihr zukünftiger Küchenbereich. Die neue Einbauküche ist komplett ausgestattet und bietet zudem eine kleine Theke, die für das schnelle Frühstück bestens geeignet ist.

Das geräumige Schlafzimmer verfügt über einen ca. 4,50 m breiten Kleiderschrank, der sich farblich wunderbar einfügt.

Das helle Wohnzimmer bietet Zugang zu Ihrer Südloggia. Sonnenschein für die Seele- bei dieser Wohnung inklusive! Wenn Sie dann, im Sommer, die Balkontür öffnen und Ihre Loggia somit zusätzlichen Raum zur Entfaltung spendet, dann wird Ihr Besuch nie wieder gehen wollen. Einziehen und Wohlfühlen!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich.

Ausstattung:

Laminat
Neue Fenster
Neues Duschbad
Galerie
Einbauküche
Garage
Stellplatz vor der Garage
Keller
Gartennutzung

Lagebeschreibung:

Das Kanzlerfeld hat 3.882 Einwohner und wurde nach dem städtebaulichen Prinzip der Gartenstadt angelegt. Das Wohngebiet blieb von der Kernstadt durch einen Grüngürtel getrennt. Es wird im Westen vom Gelände des Johann Heinrich von Thünen-Instituts, des Julius Kühn-Instituts und des Friedrich-Loeffler-Instituts begrenzt, im Norden von der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt (PTB), im Süden vom

Ölper Holz und dem Pawelschen Holz sowie im Westen vom Lammer Bruch und der Siedlung Lamme-Tiergarten. Im Kanzlerfeld gibt es viele Einfamilienhäuser. Der Stadtteil gehört, als Teil des nordwestlichen Stadtgebiets zusammen mit Watenbüttel, Völkenrode und Timmerlah, zur "gehobenen" Wohnlage. In direkter Umgebung befinden sich vor allem Felder, aber auch Wald umschließt die Bundesallee und etwas weiter nordöstlich befindet sich der Ölper See. Somit sind Lehnendorf, Watenbüttel, Kanzlerfeld oder auch Lamme im Süden des Stadtgebiets hervorragende Wohnräume für Familien. Diese leben hier auch in der Mehrzahl und vor allem in Kanzlerfeld wohlsituiert. Im Mai 2010 entstand im Nordosten des Kanzlerfeldes ein weiteres Baugebiet "Am Buchenberg".

In Kanzlerfeld gruppieren sich jeweils um eine zentrale Straße Geschäfte des täglichen Bedarfs, um das Einkaufen einfach zu gestalten. In ca. 1000 Meter Entfernung befinden sich Lebensmitteldiscounter, Bank und Ärzte. Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich in ca. 500 Meter entfernt. In 1,6 und 2,6 Kilometern Entfernung befinden sich ebenfalls Kindergärten. Eine Grundschule befindet sich in ca. 2,6 Kilometer Entfernung. Weiterführende Schulen gibt es im Stadtzentrum. Die Entfernung zum Bohlweg und den Schlossarkaden beträgt 8 KM. Zur Stadtautobahn A 392 benötigen Sie ca. 8 Fahrminuten.

Mit den Buslinien 433 gelangen Sie Richtung Hondelage, Völkenrode und Richtung Rudolfplatz. Die Buslinie 461 fährt Richtung Hauptbahnhof. In kurzen Zeitabständen, von ca. 10 Minuten, gelangen Sie somit zu allen relevanten Plätzen.

Sonstiges:

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.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201557-77ng4



Wohnen zum Balkon

© www.adnerundpartner



Blick in die Küche



Bad Detail



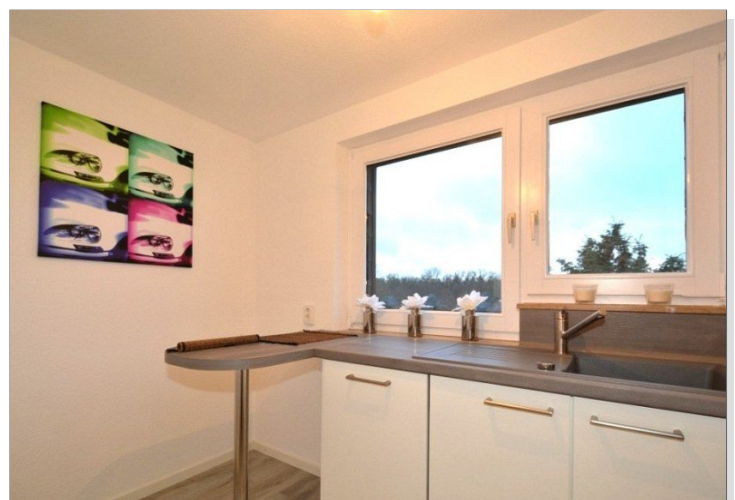
EBK Detail

© www.adnerundpartner



Neues Duschbad

© www.adnerundpartner



Kleines Frühstück

© www.adnerundpartner

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201557-77ng4



Flur zum Wohnen

© www.adnerundpartner.de



Wohnen zur Galerie

© www.adnerundpartner.de



Flur zur Küche

© www.adnerundpartner.de



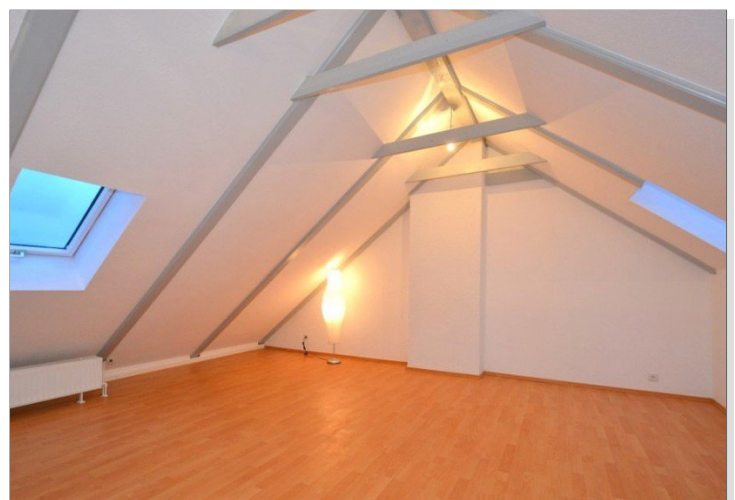
Neue Treppe

© www.adnerundpartner.de



Wohnen

© www.adnerundpartner.de



Galerie

© www.adnerundpartner.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201557-77ng4



Blick von der Galerie

© www.adnerundpartne



Arbeitszimmer Ansicht 2

© www.adnerundpartne



Galerie zum Arbeitszimmer

© www.adnerundpartne



Arbeitszimmer zur Galerie

© www.adnerundpartne



Arbeitszimmer

© www.adnerundpartne



Schlafzimmer

© www.adnerundpartne

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API 201557-77ng4



Schlafen zum Flur

© www.adnerundpartne

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201557-77ng4



Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201557-77ng4



Eckdaten

-

Firmendaten:

Immobilienmakler (IHK)

Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig

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