Adner & Partner Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

EXPOSÉ

GELDANLAGE STUDENTENAPPARTMENT IN ZENTRALER LAGE

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 38112 Braunschweig

Baujahr: 1995

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 25 m²

Heizkosten (ca.): 30,- €

Hausgeld (ca.): 147,- €

Anzahl Etagen: 3

Energieausweis: Verbrauchsausweis

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

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 1 Zimmer
> 25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 202429-77ng4

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	38112 Braunschweig
Baujahr	1995
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	25 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Heizkosten (ca.)	30,- €
Hausgeld (ca.)	147,- €
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	117,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-08-19
Energieausweis gültig bis	19.08.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Teppich
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. MwSt.)

Objektbeschreibung:

Braunschweig verzeichnet einen buchstäblichen Ansturm auf die Technische Universität. Jedes Jahr drängen mehr als 1000 neue Studenten an die Hochschule. Dem kargen Wohnraumangebot steht in der Regel eine wesentlich höhere Nachfrage nach Studentenapartments in Campus-Nähe gegenüber. In Braunschweig werden aktuell nur ca. 50 passende Wohnungen angeboten. Für Anleger eine komfortable und lukrative Situation, die eine sehr gute Vermietbarkeit, ohne Leerstände, verspricht.

Die angebotene 25 m² große Wohnung befindet sich im EG eines Gebäude aus den 90er Jahren und macht einen äußerst gepflegten Eindruck. Die Anlage besteht aus 3 Häusern mit insgesamt 126 Wohneinheiten. Ein Instandhaltungsstau ist nicht gegeben. Die letzte größere Maßnahme war die optische Neugestaltung der Fassaden aller 3 Häuser, in 2017.
Die Instandhaltungsrücklage wird mit mehr als 19.000,00 EUR im Jahr angespart. Ende 2018 wird die Rücklage mehr als 200.000,00 EUR aufweisen.
Ihr monatlicher Anteil an der Instandhaltungsrücklage beträgt 13,00 EUR.
Das Hausgeld für die Wohnung beträgt z.Zt. mtl. 146,70 EUR . Wenn Sie zukünftig auf den bestehenden Mietpool verzichten, wären es 8,60 EUR weniger.
79,36 EUR davon sind auf den Mieter umlegbar.

Im Haus gibt es einen Wasch-/Trockenraum, in dem Münzautomaten zur Verfügung stehen. Außerdem gibt es einen großen Fahrradkeller, welcher genutzt werden kann.
Die Wohnung wird über einen, für Studentenwohnheime, typischen Flur erreicht. Hinter der Wohnungstür erwarten Sie ein knapp 17,5 m² großer Wohn- und Schlafbereich, eine kleine Kochnische mit Pantryküche, sowie ein innenliegendes Duschbad. Im Flur gibt es einen großen Wandschrank, der als Abstellraum oder auch als Kleiderschrank genutzt werden kann.
Einen Balkon bietet die Wohnung nicht. Allerdings ist der Ölper See innerhalb von 5 Gehminuten zu erreichen.
Das TV-Signal wird durch Kabel D geliefert. Die Kosten hierfür sind bereits im Hausgeld enthalten. Winterdienst, Straßenreinigung und die Treppenhausreinigung werden durch einen externen Dienstleister durchgeführt. Die Kosten sind ebenfalls bereits im Hausgeld einkalkuliert.
Verwaltet wird die Anlage durch eine Hausverwaltung, die sich auf Spezialimmobilien, wie z.B. Studentenwohnungen spezialisiert hat.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Ausstattung:

Pantryküche
Duschbad ohne Fenster
Kunststofffenster
Waschkeller mit Münzautomaten

Lagebeschreibung:

Das Studentenapartment befindet sich in einer ruhigen Straße im beliebten Wohngebiet "Am Schwarzen Berge", ca. 4 km von der TU und ca. 3 km vom Braunschweiger Stadtzentrum entfernt.
Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte sowie Apotheken sind in Kürze zu erreichen. Keine 500 Meter entfernt befinden sich z.B. der nächste Supermarkt, Bäcker und weitere Geschäfte.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 1 Zimmer
> 25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 202429-77ng4

Öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn sind schnell erreichbar. 5 Minuten Fußweg und Sie sind an der nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Im 30 Minutentakt fahren Bus und Tram (451 und 1) in die Innenstadt. Zudem ist eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen A 2 und A 391 gegeben. Innerhalb von wenigen Fahrminuten erreichen Sie gleich mehrere Autobahnauffahrten, wodurch eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet ist.
Für Anhänger eines gepflegten Fußballspiels bietet sich das Stadion der Braunschweiger Eintracht an, welches sich direkt neben dem VW-Werk befindet.
Weitere Erholung verspricht der ca. 700 Meter entfernte Ölper See mit dem dazugehörigen Naturschutzgebiet, der durch die Oker eingerahmt, zu erholsamen Spaziergängen einlädt.
2,3 Kilometern sind absolviert, wenn Sie einmal um den See gelaufen sind. Ideal aber auch zum Radfahren und Spazierengehen.

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.

Objektbilder:

Treppenhaus

Bikekeller

Duschbad Muster

© 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
> 1 Zimmer
> 25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 202429-77ng4

Wohn-Schlafraum Muster

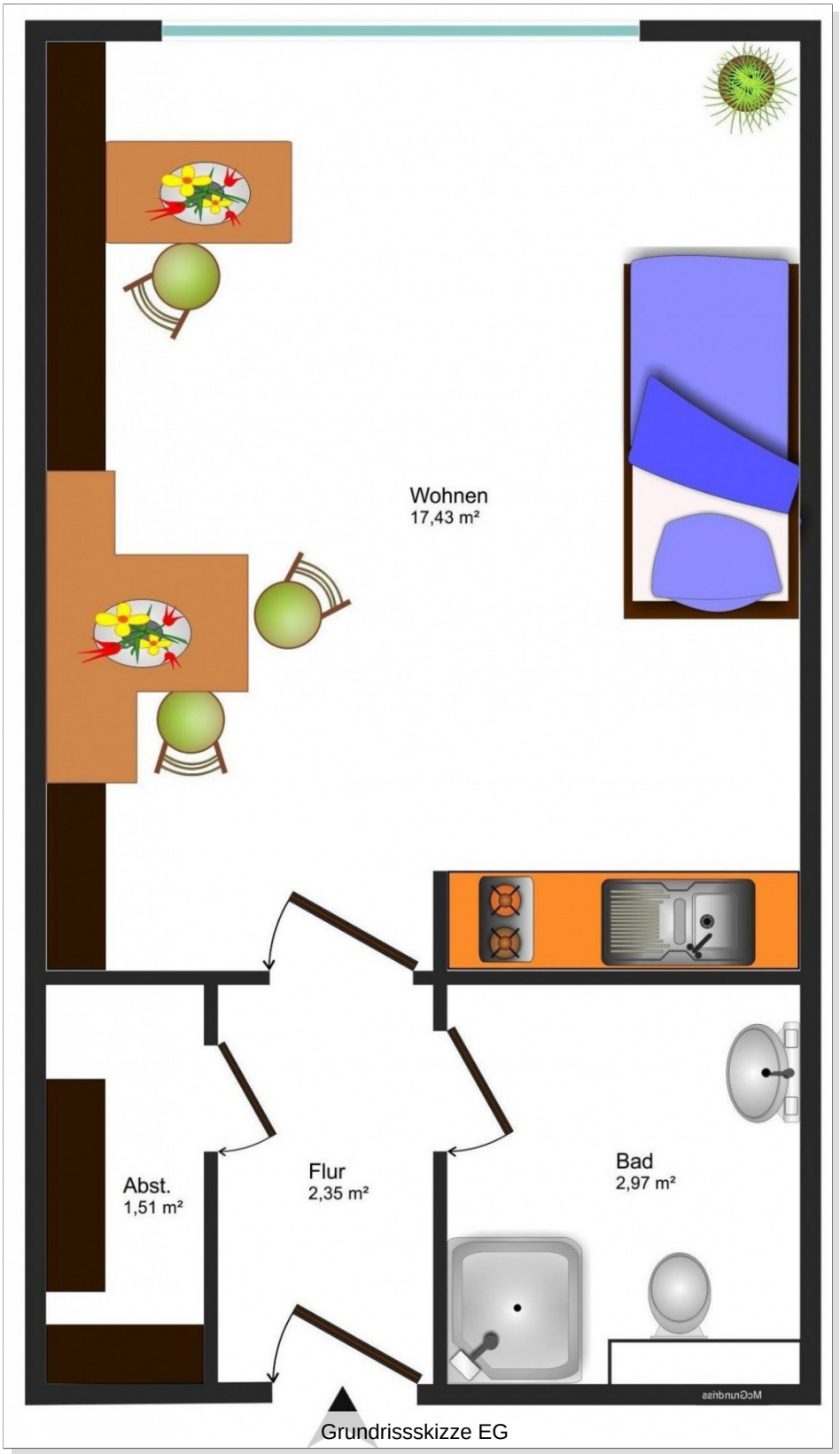
Kochnische Muster

© 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
> 1 Zimmer
> 25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 202429-77ng4



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

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 1 Zimmer
> 25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 202429-77ng4

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