

EXPOSÉ



**Adner & Partner
Immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau

****HELLE UND MODERNE BALKONWOHNUNG MIT
EINBAUKÜCHE UND TIEFGARAGE IN SICKTE-ERSTBEZUG****



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 38173 Sickinge
Baujahr: 2021
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 93,65 m²
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja
Garage: ja

VERMIETET

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

> Sickinge

> 3 Zimmer

> 93,65 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API 202111-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	38173 Sickinge
Baujahr	2021
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	93,65 m ²
Kaltmiete	auf Anfrage
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kaution	2.955,00 EUR
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Miete 60,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	37,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-03-21
Energieausweis gültig bis	21.03.2031
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2021
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	16 m ²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Keller (ca.)	6 m ²
Alt- / Neubau	Neubau

Zustand

bezugsfrei ab

Erstbezug

01.07.2021

- > Etagenwohnung
- > Sichte
- > 3 Zimmer

- > 93,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202111-77ng4



Objektbeschreibung:

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmerneubauwohnung bietet modern und komfortabel geplante 3 Zimmer mit rund 94 m² Wohnfläche. Eine hohe Anzahl bodentiefer Fenster lassen Ihre Wohnung hell erstrahlen und vermitteln einen fließenden Übergang zur Außenwelt. Sie verfügt über einen ca. 16 m² großen Südbalkon, wovon 25 % der Wohnfläche zugeordnet wurden. Die Anordnung und Größe der Zimmer werden dem heutigen Bedarf gerecht und liefern einer maximal 3-köpfigen Familie den idealen Platz zum Wohlfühlen. So verfügt z. B. das offene Wohn-Esszimmer zusammen mit dem Küchenbereich über 34 m², die wohl als das Herzstück dieser Wohnung betrachtet werden können. Der helle und offene Bereich bietet eine kommunikative Atmosphäre, die Sie spätestens bei Ihrer nächsten Party oder dem gemeinsamen Kochen genießen werden. Bis zu Ihrem Einzug wird eine nigelnagelneue Einbauküche verbaut sein, die für das schnelle Frühstück oder den Morgenkaffee mit einem kleinen Esstresen aufwartet.

Vom Wohnbereich aus können Sie Ihren Balkon, der Ihnen im Sommer zusätzlichen Platz zur Entspannung schenkt, betreten. Mit seinem Douglasieboden hinterlässt der Balkon einen wertigen Eindruck und spendiert Ihnen Sonne vom Vormittag bis in den Abend. Auch aus den beiden Schlafzimmern können Sie Ihren Balkon betreten. Die Schlafzimmer weisen Größen zwischen ca. 12 und 15 m² Wohnfläche auf.

Das 8,5 m² große Masterbad ist mit einer ebenerdigen Dusche, Badewanne, optisch ansprechendem Waschtisch und bodentiefen Fenster ausgestattet. Zusätzlich zur Fußbodenheizung gibt es einen Handtuchheizkörper für kuschelige Badetücher. Das Gäste-WC muss ohne Fenster auskommen, verfügt jedoch über eine elektrische Lüftung. Sie werden zudem mit Freude feststellen, dass Ihre Wohnung über einen Hauswirtschaftsraum verfügt, in dem Sie Ihre Waschmaschine und einen Kondentrockner platzieren können.

Darüber hinaus gibt es einen Tiefgaragenstellplatz, der mit fairen 60,00 EUR mtl. zur dargestellten Kaltmiete hinzugerechnet werden muss. Bei Bedarf können Sie einen 2 Stellplatz anmieten. Auf Wunsch sogar mit Wallbox. Der vorhandene Lift fährt bis in Tiefgarage.

Alle Zimmer sind mit einem TV und Lan-Anschluss ausgestattet. Das TV-Signal wird via Breitbandkabel geliefert.

Die Bauausführung sorgt mit Dreifachverglasung und elektr. Außenjalousien, Fußbodenheizung, Solarthermie für die Warmwasseraufbereitung und ausgesuchten Bau- und Dämmstoffen, für ein angenehmes Wohnklima sowie für niedrige Betriebskosten.

Winterdienst, Straßenreinigung und die Treppenhausreinigung werden durch einen externen Dienstleister durchgeführt und sind bereits in den Betriebskosten enthalten.

Wir empfehlen Ihnen, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von den Einrichtungsmöglichkeiten zu machen und Licht und Luftigkeit der Räume zu genießen.

ES WIRD EINE MINDESTMIETDAUER VON 2 JAHREN VEREINBART.

BITTE NUTZEN SIE DIE MÖGLICHKEIT UNSERE 360° BESICHTIGUNG DURCHZUFÜHREN, BEVOR SIE EINE ANFRAGE SENDEN.

Anschließend vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und prüfen, ob hier Ihr neues Zuhause auf Sie wartet. Wir freuen uns auf Sie.

Ausstattung:

- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Designbodenbelag
- Hauswirtschaftsraum
- Südbalkon
- 3-fach-Verglasung
- Elektrische Außenjalousien
- Tiefgaragenstellplatz auf Wunsch mit Wallbox

Lagebeschreibung:

Der Ort Sichte befindet sich in der Samtgemeinde Sichte und liegt im Landkreis Wolfenbüttel. Durch die unmittelbare Nähe zu Braunschweig und hervorragender Verkehrsanbindung stellt der Ort eine echte Alternative zu Braunschweig dar. Die Infrastruktur in Sichte ist als ausgesprochen gut zu bezeichnen.

Fußläufig erreichbar gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Kindergarten, Grundschule und eine Haupt- und Realschule. Eine direkte Busverbindung nach Braunschweig wird durch die Linie 730 gewährleistet, die in kurzen Abständen fährt. Die A39 (Braunschweig-Wolfenbüttel) befindet sich in ca. 5 KM Entfernung und ist innerhalb von 10 Minuten erreichbar. Von dort sind die Innenstädte Braunschweigs (ca. 14 KM), Wolfenbüttels (ca. 10 KM) als auch Wolfenbüttels (ca. 28 KM) schnell erreicht.

Für das Freizeitvergnügen bietet sich das z. B. das Freibad Sichte an, welches sich ca. 2 KM entfernt befindet.

Der größte Arbeitgeber im Landkreis Wolfenbüttel, die ev. Stiftung Neuerkerode, befindet sich im 3 KM entfernten Neuerkerode. Außerdem beherbergt der Ort eine Fachhochschule für Heilerziehungspfleger. Sichte bietet somit eine perfekte Verbindung aus verkehrsgünstiger Lage, guten Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten mit einem hohen Naherholungswert. Besonders für Familien mit Kindern.

Sonstiges:

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

Der angegebene Energiekennwert wurde der vorläufigen Bedarfsberechnung des Bauträgers entnommen. Ein gültiger Energieausweis wird erst nach Fertigstellung der Immobilie ausgestellt.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und diese verkaufen

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sichte
- > 3 Zimmer

- > 93,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202111-77ng4



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:



Küchenansicht 1



Küchenansicht 2



Blick in den Wohnbereich3)



Wohnen zum Balkon

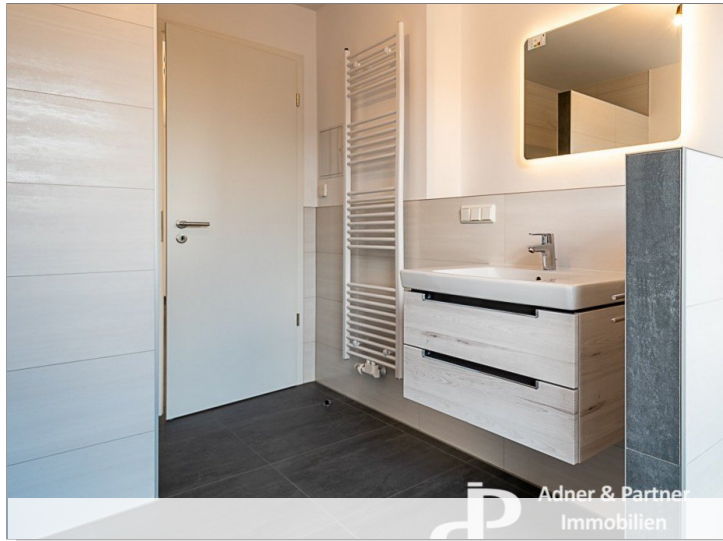


Blick ins Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sichte
- > 3 Zimmer

- > 93,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202111-77ng4

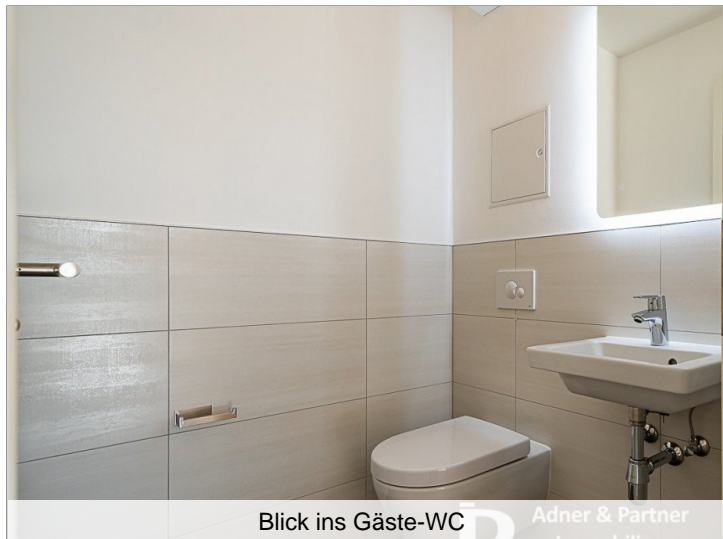


Adner & Partner
Immobilien



Schlafzimmer

Adner & Partner
Immobilien



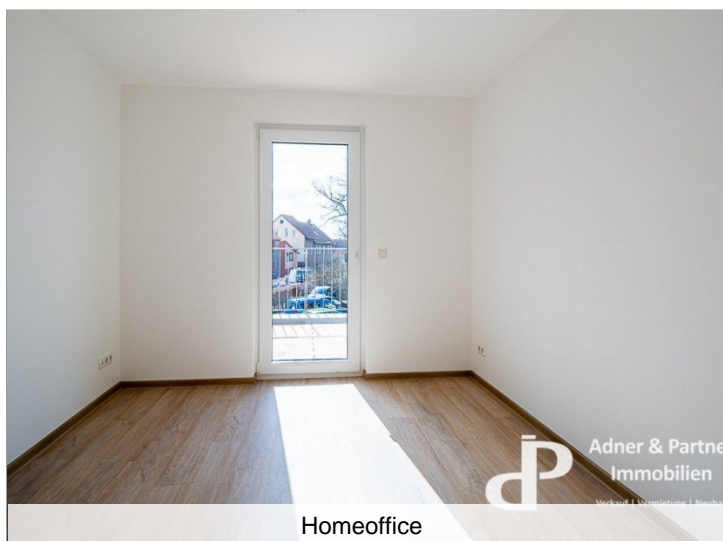
Blick ins Gäste-WC

Adner & Partner
Immobilien



Gebäudeansicht

Adner & Partner
Immobilien



Homeoffice

Adner & Partner
Immobilien



TG mit Wallbox

Adner & Partner
Immobilien

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sichte
- > 3 Zimmer

- > 93,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202111-77ng4



