

****HELLES DACHSTUDIO MIT BALKON, EINBAUKÜCHE UND KAMINOFEN IM KANZLERFELD****



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 38116 Braunschweig

Baujahr: 1994

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 82 m²

Etage: 1

Anzahl Etagen: 2

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

VERMIETET

> Dachgeschosswohnung

> Braunschweig

> 2 Zimmer

> 82 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API 201853-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	38116 Braunschweig
Baujahr	1994
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	82 m²
Kaltmiete	auf Anfrage
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kaution	1.725,00 EUR
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	115 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-08-04
Energieausweis gültig bis	05.08.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	nein
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	01.08.2020

Objektbeschreibung:

Die angebotene helle 2 Zimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoß eines gepflegten 2 Familienhauses aus dem Jahre 1994 im beliebten Braunschweiger Stadtteil "Kanzlerfeld". Mittelpunkt dieser charmanten DG-Wohnung ist der offene, ca. 50 m² große, Wohnbereich, der mit einem Kaminofen und ganz viel Tageslicht

für ein helles Ambiente sorgt. Die vorhandenen Dachschrägen sorgen für Gemütlichkeit, der offene Zuschnitt bietet die Möglichkeit unterschiedlichster Gestaltungsvarianten. Der knapp 18 m² große Balkon grenzt direkt an das Wohnzimmer an. Die begehrte Südausrichtung sorgt für viele schöne Sonnenstunden. Durch die knapp 9 Meter breite Fensterfront gelangt jede Menge Licht in die Wohnung.

Eine neue Einbauküche wurde soeben erst verbaut. Vor Ihnen hat diese Küche noch niemand benutzt.

Ihr Schlafzimmer erlaubt Platz für ein Doppelbett und einen kleinen Kleiderschrank. Die vorhandene Schräge lässt wirklich keinen großen Schrank zu. Hier ist Ihre Kreativität gefragt.

Das ca. 6,5 m² große Tageslichtbad bietet eine Badewanne, wandhängendes WC und Handtuchheizung.

Das Bad, durch eine Tür getrennt, grenzt direkt am Schlafzimmer an. Während in den USA das Bad "en suite", in größeren Wohnhäusern, fast zum Standard gehört, findet man es in Deutschland am ehesten in Hotels vor. Ein kleines Stück Urlaub ist bei dieser Wohnung also immer mit dabei. Jedoch muss jeder, der ins Bad möchte, durch das Schlafzimmer. Das sollten Sie bedenken.

Ihre Waschmaschine stellen Sie im Bad auf. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die zentrale Gasheizung. Somit gibt es keine Durchlauferhitzer. Eine Fussbodenheizung sorgt für behagliche Wärme von unten und kommt ohne störende Heizkörper an der Wand aus.

Als Bodenbelag, in der Wohnung, dient ein frisch verlegter Laminatboden, der für ein homogenes und modernes Bodenbild sorgt. Das Bad und der Küchenbereich sind natürlich gefliest.

Einen Keller gibt es nicht. Vor Ihrer Wohnungstür steht Ihnen allerdings Staufläche, für einen zusätzlichen Schuhschrank oder eine Garderobe, zur Verfügung. Da nur Sie und Ihr Vermieter im Haus wohnen, können Sie diesen Bereich bedenkenlos nutzen. Hier kommt nichts weg. TV empfangen Sie via Sat.

Parken können Sie direkt vor dem Haus auf der Straße. Lästige Parkplatzsuche ist nicht nötig.

Fazit: eine moderne und helle Wohnung mit nahezu perfekter Verkehrsanbindung, in der Sie nur noch Ihre Möbel platzieren und Ihre eigenen Lampen anbauen. Ruhig gelegen und dennoch nur wenige Minuten bis in die Innenstadt.

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

Bevor Sie uns bezüglich eines Besichtigungstermins kontaktieren, bitten wir Sie, die 360°-Besichtigung durchzuführen.

Ausstattung:

Kaminofen
Neue Einbauküche
Großer Südbalkon
Tageslichtbad mit Badewanne

> Dachgeschosswohnung

> Braunschweig

> 2 Zimmer

> 82 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API 201853-77ng4



Laminat
Fliesen
Wandhängendes WC
Handtuchhalterheizung
Fußbodenheizung

Lagebeschreibung:

Das Kanzlerfeld gehört, als Teil des nordwestlichen Stadtgebiets, 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 ist das Kanzlerfeld eine hervorragende Wohnlage für Familien und Menschen, die den Trubel der City, nach Feierabend, hinter sich lassen möchten. 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. Eine Grundschule befindet sich in ca. 2,6 Kilometer Entfernung. Weiterführende Schulen gibt es im Stadtzentrum.

Die Entfernung zum Bohlweg und den Schlossarkaden beträgt ca. 8 Kilometer. 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:

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:



Ruhiger Balkon



Wohnen zur Küche



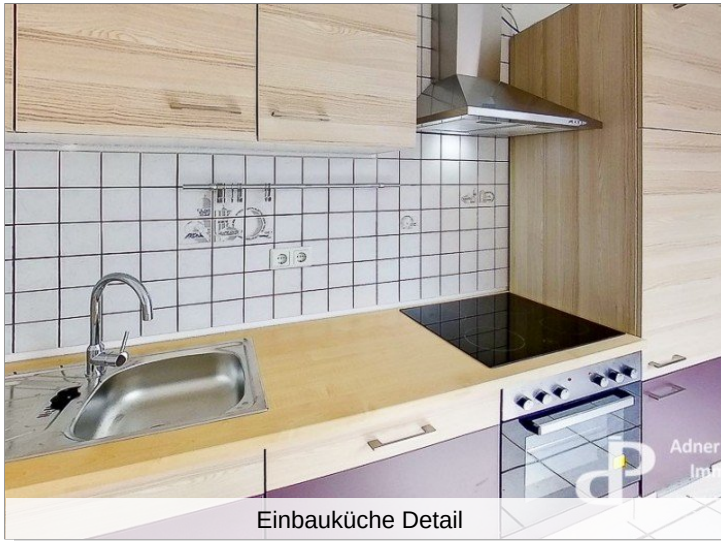
Neue Einbauküche

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

> 82 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API 201853-77ng4



Einbauküche Detail



Bad Ansicht 2



Schlafzimmer



Wohnen zum Essbereich



Blick ins Bad

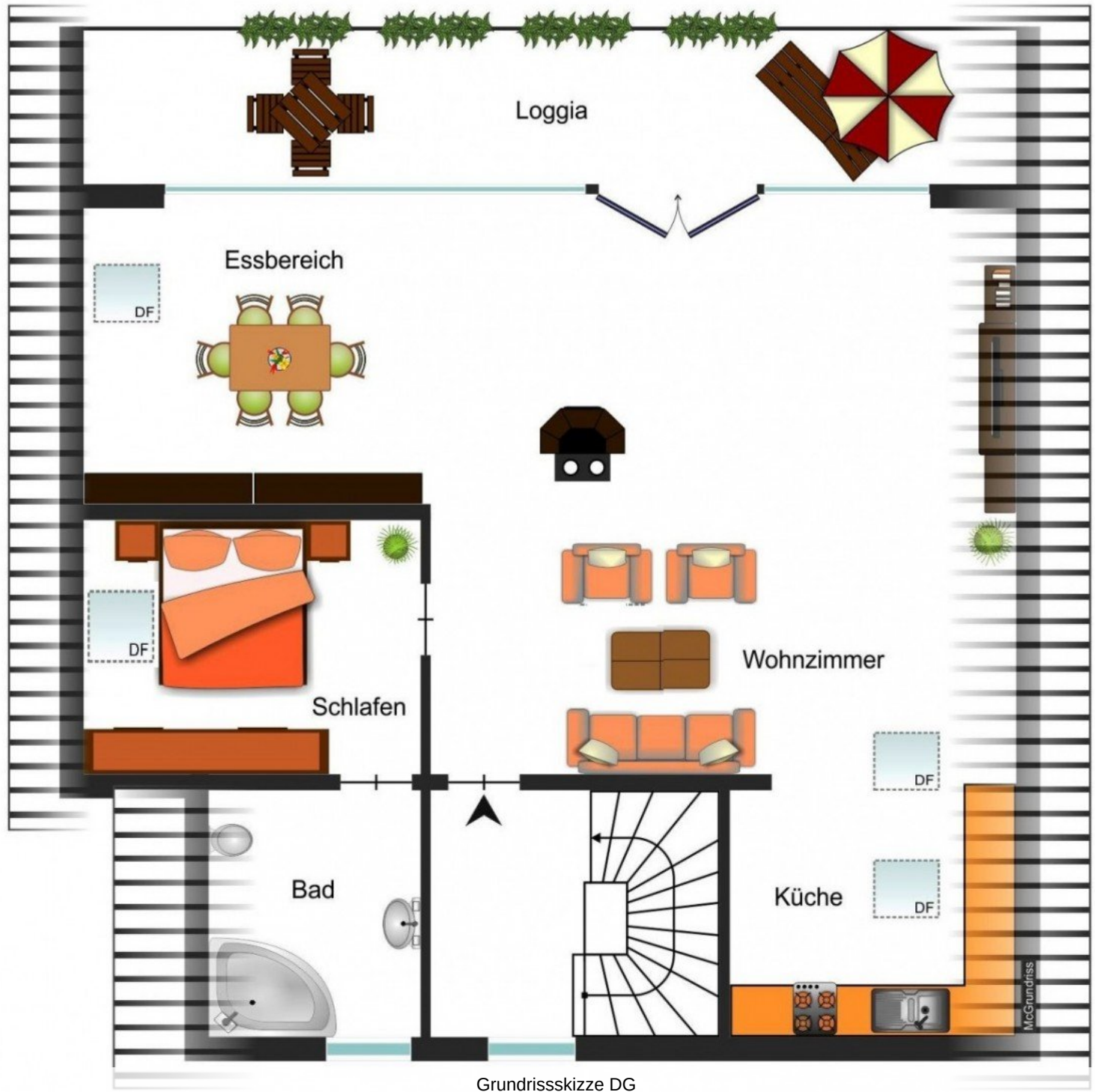


Vor der Wohnungstür

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201853-77ng4



Grundrisssskizze DG

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

- > 82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API 201853-77ng4



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: