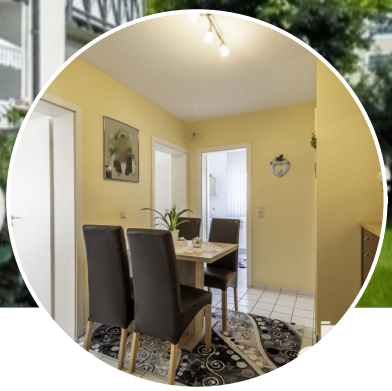
Adner & Partner Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

EXPOSÉ

KAPITALANLAGE EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON UND GARAGE IN WOLFENBÜTTEL-NORD



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 38302 Wolfenbüttel

Baujahr: 1996

Letzte Modernisierung: 2022

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 78 m²

Hausgeld (ca.): 255,- €

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

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

> Erdgeschosswohnung
> Wolfenbüttel
> 3 Zimmer
> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202224-77ng4

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	38302 Wolfenbüttel
Baujahr	1996
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	78 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Hausgeld (ca.)	255,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	117,42 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-04-28
Energieausweis gültig bis	27.04.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	10 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen
Kamin	nein
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	nein
Keller (ca.)	4,80 m²
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 (inkl. MwSt.)
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.

Objektbeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Wolfenbüttel
> 3 Zimmer
> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202224-77ng4

Das kleine Mehrfamilienhaus wurde 1996 im Nordosten Wolfenbüttels errichtet und umfasst insgesamt 7 Wohnungen. Neben dem Haus befindet sich die Garage, die mit einem elektr. Tor ausgestattet und zur Wohnung gehört.
Vor einigen Wochen wurde die Fassade des Hauses neu gestrichen, was für ein strahlendes Erscheinungsbild sorgt. Ähnlich hell und anschaulich geht es im gepflegten Treppenhaus weiter und nach 6 Stufen erreicht man die rechts im Hochparterre gelegene Wohnung. Die angebotene 3-Zimmerwohnung ist seit 25 Jahren an die derzeitigen Bewohner vermietet. Selbstverständlich möchten die Mieter sehr gerne in ihrem lieb gewonnenen Zuhause wohnen bleiben. Dementsprechend suchen wir primär Kapitalanleger.
Die Wohnung hat eine Wohnfläche von rund 78 m². Die 2 Schlafzimmer weisen mit 12,5 m² bzw. 14,4 m² zeitgemäße Größen auf und erlauben vielfältige Nutzungen. Das größere der beiden Zimmer verfügt genau wie das Wohnzimmer über einen Zugang zum ca. 10,8 m² großen Westbalkon, der zu entspannten Stunden in der Sonne einlädt. Der Balkon wurde zu 50 % der Wohnfläche zugeordnet. Die Kunststofffenster stammen aus dem Baujahr und sind mit Außenjalousien ausgestattet. Darüber hinaus gibt es 2 kleine Abstellkammern und ein Tageslichtbad mit Dusche. Das Bad ist mit einem Fenster versehen und verfügt über einen Anschluss für die Waschmaschine. Helle Wand- und Bodenfliesen sorgen für einen zeitlosen optischen Auftritt.
Bad, Diele und Küche sind einheitlich gefliest. Die Zimmer sind mit Teppichboden ausgelegt.
Die rund 9 m² große Diele wird derzeit als Essbereich genutzt, wofür sie bestens geeignet ist. In der Küche befinden sich gepflegte Einbaumöbel, die dem aktuellen Mieter gehört.
Weitere Abstellmöglichkeiten gibt es im trockenen Keller. Ihr persönlicher Kellerraum bietet mit ca. 4,8 m² ausreichend Stellfläche für all die Dinge, die nicht in der Wohnung gelagert werden sollen.

Beheizt wird die Wohnung durch Gaszentralheizung, die auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist. TV empfangen Sie via Kabel-D. Treppenhausreinigung, Winterdienst, Kosten für Heizung und Warmwasser, Kabel-TV und Grünanlagenpflege sind bereits im Hausgeld enthalten. Das Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage für Wohnung und Garage beträgt z. Zt. 255,00 EUR im Monat. Davon sind rund 170,00 EUR auf den Mieter umlegbar. Die Instandhaltungsrücklage für Wohnung und Garage wird mit rund 5.300,00 EUR im Jahr angespart. Ihr monatlicher Anteil an der Instandhaltungsrücklage beträgt 67,00 EUR. Ende 2021 betrug die angesparte Rücklage rund 50.000,00 EUR.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

Ausstattung:

Garage
Balkon
Tageslichtbad
Außenjalousien aus 2007

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in zentraler, nord-östlicher, Lage in Wolfenbüttel. Einkaufmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen.
Der nächste Bäcker ist ca. 200 Meter entfernt. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schule und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls nicht weit entfernt.
Der historische Stadtkern mit seiner Fußgängerzone und seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist weit bis über die Stadtgrenzen bekannt und innerhalb von ca. 20 Minuten zu Fuß zu erreichen.
Mit dem Auto ist man innerhalb von 20 Minuten in Braunschweigs Fußgängerzone. Den Harz erreicht man fast ebenso schnell über die Autobahn.

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.

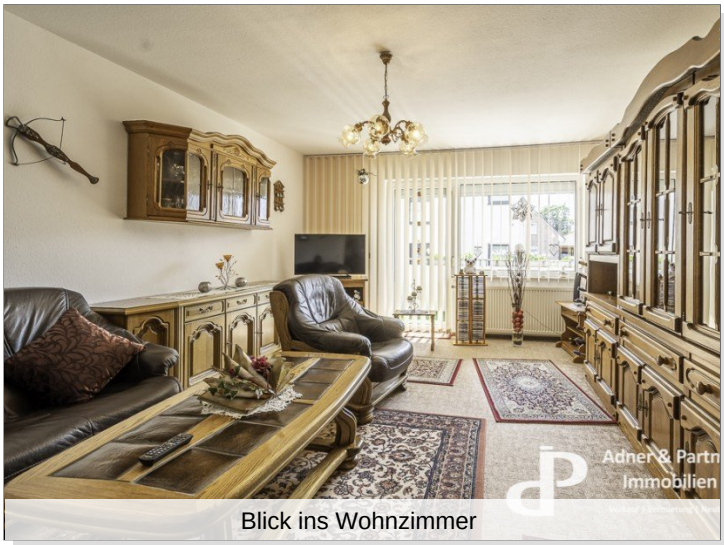
Objektbilder:

Balkon zur Abstellkammer

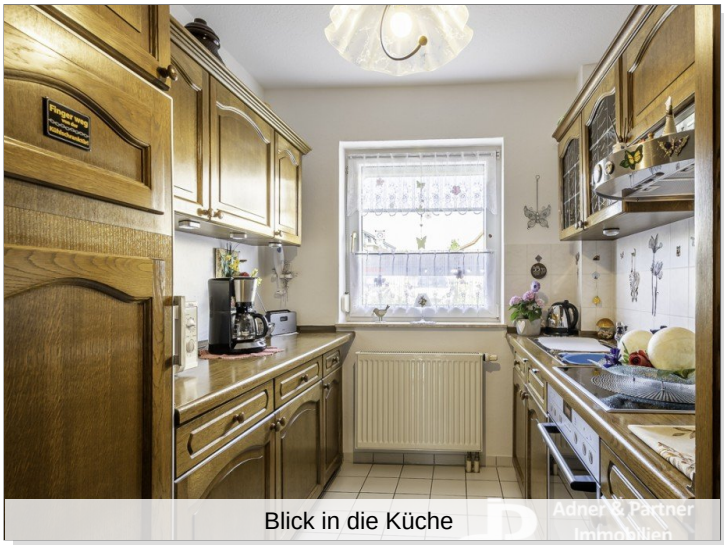
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

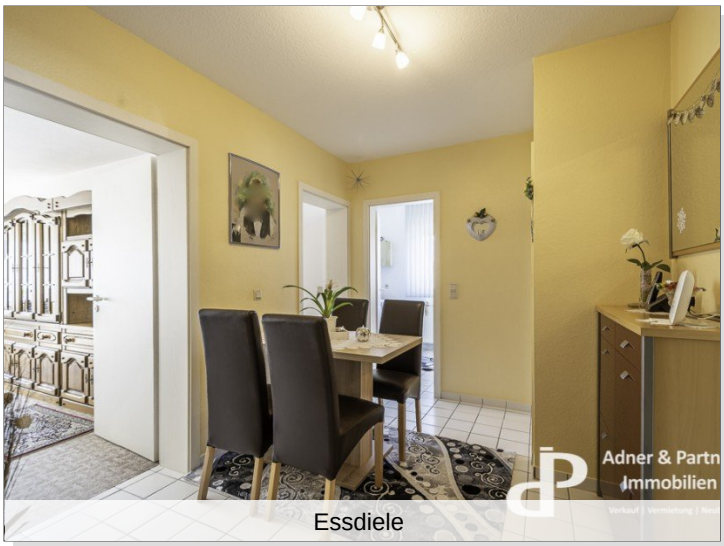
> Erdgeschosswohnung
> Wolfenbüttel
> 3 Zimmer
> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202224-77ng4



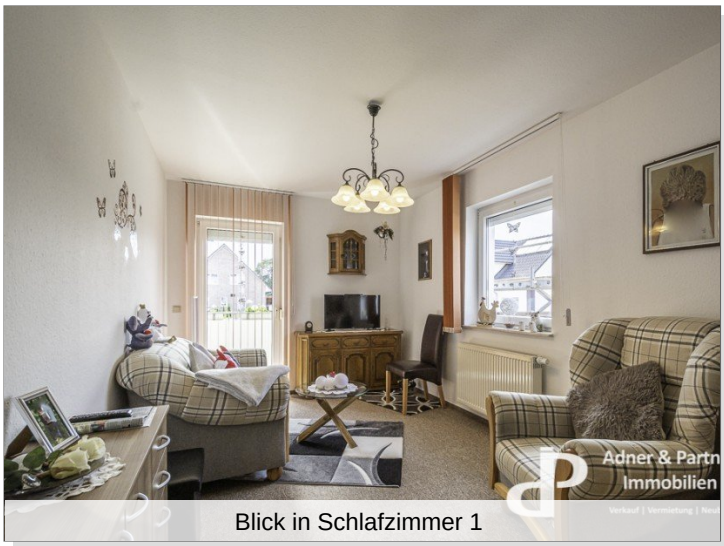
Blick ins Wohnzimmer



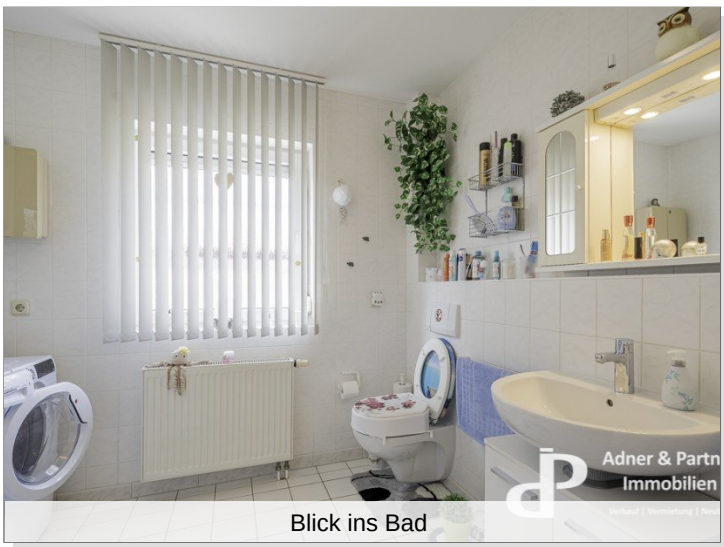
Blick in die Küche



Essdiele



Blick in Schlafzimmer 1



Blick ins Bad

Gepflegtes Treppenhaus

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Wolfenbüttel
> 3 Zimmer
> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202224-77ng4

Garagenanlage

Badansicht 2

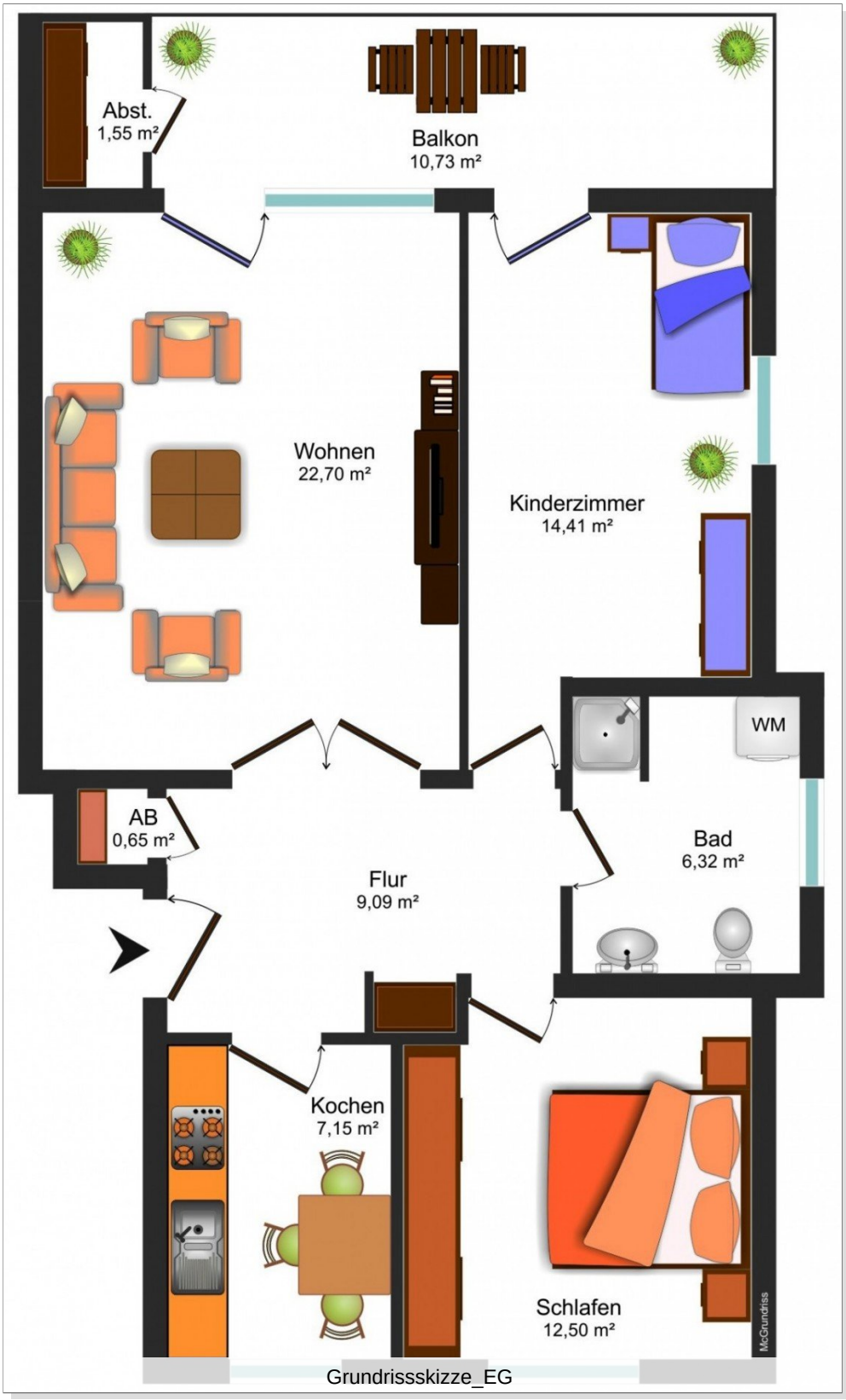
Gebäudeansicht Eingang

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Wolfenbüttel
> 3 Zimmer
> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202224-77ng4



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

> Erdgeschosswohnung
> Wolfenbüttel
> 3 Zimmer
> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202224-77ng4

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