



EXPOSÉ

****KEINE KÄUFERPROVISION- 3
ZIMMER+GALERIE AM SÜDSEE****



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 38124 Braunschweig
Baujahr: 1999
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 112 m²
Hausgeld (ca.): 320,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3
Anzahl Stellplätze: 1

VERKAUFT

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

> Maisonettewohnung

> Braunschweig

> 3 Zimmer

> 112 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 252-77ng4



Objekteckdaten:

| | |
|---|-------------------------------|
| Objektart | Maisonettewohnung |
| Adresse | 38124 Braunschweig |
| Baujahr | 1999 |
| Zimmerzahl | 3 |
| Wohnfläche (ca.) | 112 m ² |
| Kaufpreis | auf Anfrage |
| Hausgeld (ca.) | 320,- € |
| Etage | 1 |
| Anzahl Etagen | 3 |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Stellplatzart | Carport |
| Freiplatz | Anzahl 1 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieverbrauchskennwert | 174 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2008-06-28 |
| Energieausweis gültig bis | 28.06.2018 |
| Energieausweis Jahrgang | vor 1.5.2014 |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja |
| Energieausweis Baujahr | 1999 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Gartennutzung | ja |
| Größe Balkon / Terrasse (ca.) | 8 m ² |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befuerung | Gas |
| Keller (ca.) | 10 m ² |
| Zustand | gepflegt |

Objektbeschreibung:

Lieben Sie den Blick ins Grüne? Dann werden Sie diese Maisonette in Ihr Herz schließen. Ein helles 112 m² großes Domizil unterm Dach über zwei Etagen, das Sie sich sonniger nicht wünschen könnten. Auf Ihrem Westbalkon, mit Blick ins Grüne, haben Sie Sonne vom mittags bis in den

Abend. Das 1998 erbaute 6-Familienhaus befindet sich ca. 200 m vom Südsee entfernt und bietet modernen und gepflegten Standard. 3 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Flur, Galerie im Spitzboden und Balkon bieten einer 3 köpfigen Familie den idealen Platz zum Wohlfühlen. Vor dem Haus befindet sich außerdem Ihr Carport. Durch ein gepflegtes Treppenhaus erreichen Sie die im 1. OG gelegene Wohnung, die Sie mit einem großzügigen Flur in Empfang nimmt. In dieser Etage stehen Ihnen 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Balkon, Küche und ein Vollbad mit Fenster zur Verfügung. Das ca. 7,5 m² große Bad zeigt sich im Design der 90er Jahre. Die dunkelroten Armaturen sind schnell gewechselt. Dieses Bad verfügt zusätzlich über eine Fußbodenheizung. Im ca. 28 m² großen Wohnzimmer schauen Sie durch eine ca. 8 m² Fensterfront auf Ihren Balkon. Entgegen der manuellen Außenjalousien in der Wohnung gibt es hier einen elektrischen Antrieb. Eine massive Holzterasse verbindet das OG mit dem DG. Während der Bauphase haben sich die Verkäufer entschieden, die Ausbaureserve im DG zu nutzen und zusätzlichen Wohnraum zu gestalten. Die Ausstrahlung dieses Raumes müssen Sie auf sich wirken lassen. Lichtdurchflutete 25 m² mit einer Deckenhöhe von 3,40 m, ein bodentiefes Fenster im Giebel und 3 Dachflächenfenster verwöhnen mit Licht und Ausblick. Angrenzend befindet sich ein Duschbad mit Fenster, was diese Etage besonders reizvoll macht. Mit wenig Aufwand zaubern Sie sich Ihr neues Zuhause. Neue Bodenbeläge in den Schlafzimmern ist alles, was Sie benötigen.

Ausstattung:

Außenjalousien
 Teilw. bodentiefe Fenster
 Westbalkon
 2 Bäder mit Fenster
 Parkett
 Fliesen
 Teppich
 Laminat
 Massive Holzterasse zum DG
 Carport
 Keller
 Waschkeller

Lagebeschreibung:

Melverode ist ein grüner Stadtteil im Süden Braunschweigs. Nachbarstadtteile sind Stöckheim im Süden und der Heidberg im Osten. Im Westen schließt sich, das prägende Element, die Naherholungssoase "Südsee" an. Melverode und Stöckheim sind mit mehreren kleinen Neubaugebieten und der ländlichen Atmosphäre vor allem für junge Familien ein Anziehungspunkt. Der moderne Baustil bietet stilvolle Wohnmöglichkeiten abseits des städtischen Trubels. Zudem verleihen ältere, gut erhaltene Häuser eine dörfliche Atmosphäre, die Schönheit und Gemütlichkeit ausstrahlen. Wiesen, Wälder und Felder zeichnen die Umgebung Melverodes aus und

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 252-77ng4



bieten somit Familien und Sportlern die Möglichkeit Natur unmittelbar zu genießen.

Westlich der kleinen Gemeinde fließt die Oker. Der Südsee ist im südwestlichen Teil Melverodes gelegen. Melverode-Stöckheim sind sehr familienfreundliche Stadtbezirke. Regelmäßig finden kleinere Festlichkeiten statt, die jung und alt z. B. auf den Stöckheimer Markt locken, auf dem jeden Mittwoch und Samstag ein Wochenmarkt stattfindet. Supermärkte, Drogerien und Restaurants gruppieren sich um den Markt. Ärzte, Kindertagesstätten, Sportanlagen, ein Bowling-Center sowie ein Zoo erfüllen darüber hinaus weitere Ansprüche des täglichen Bedarfs und sorgen für Unterhaltung.

Durch den Stadtteil verkehren mehrere Linien der Braunschweiger Verkehrs AG: die S-Bahnlinie M1 Richtung Stöckheim oder Wenden und die Buslinie 431 (Hauptbahnhof - Helmstedter Straße). Am Ortsrand verkehrt zudem die S-Bahnlinie 2 Richtung Heidberg oder Siegfriedviertel.

Die Attraktivität Melverodes als Wohnort resultiert aus seiner naturnahen Lage zwischen den Stadtzentren Braunschweigs und Wolfenbüttels sowie der sehr guten Verkehrsanbindung durch den ÖPNV und die Autobahn. 3 Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe der Immobilie.

Sonstiges:

KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION!

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:



Kuschelecke

© www.adnerundpartner.de



Blick in die Küche

© www.adnerundpartner.de



Küche Ansicht 2

© www.adnerundpartner.de

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 252-77ng4



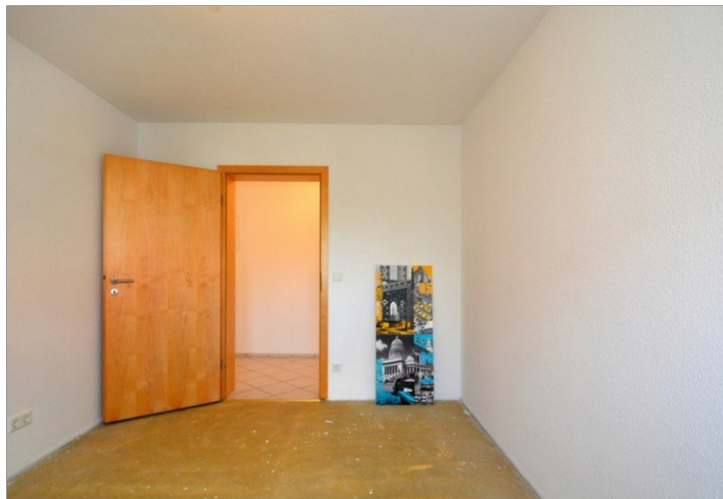
Jugendzimmer

© www.adnerundpartn



Vom Flur gesehen

© www.adnerundpartn



Kinderzimmer

© www.adnerundpa



Wohnen Detail

© www.adnerundpartn



Kinderzimmer Ansicht 2

© www.adnerun



Wohnzimmer mit Treppe

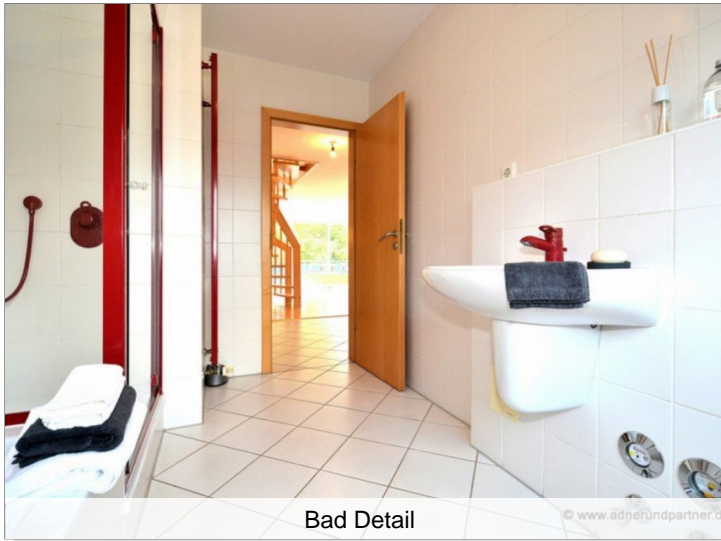
© www.adnerundpartn

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 252-77ng4



Bad Detail

© www.adnerundpartner.de



Jugendzimmer Ansicht 2

© www.adnerundpartner.de



Gepflegtes Erscheinungsbild



Wohnen Detail 4

© www.adnerundpartner.de



Flur zum Eingang



Zum DG

© www.adnerundpartner.de

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 252-77ng4

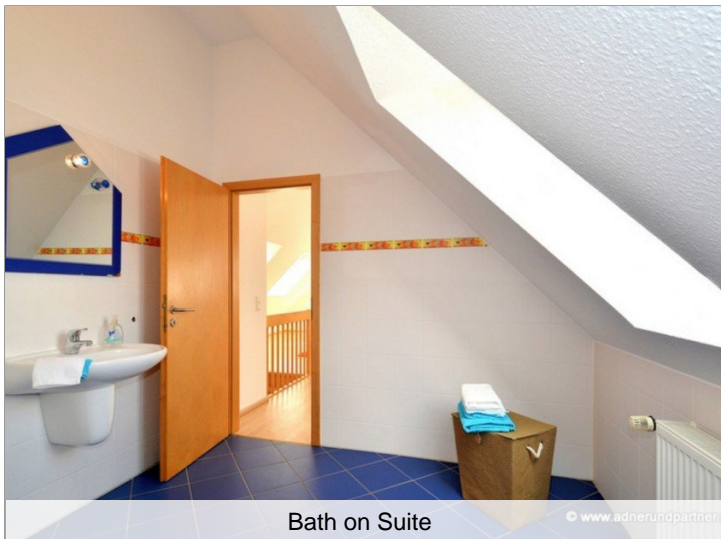


Schlafsuite

© www.adnerundpartner.de

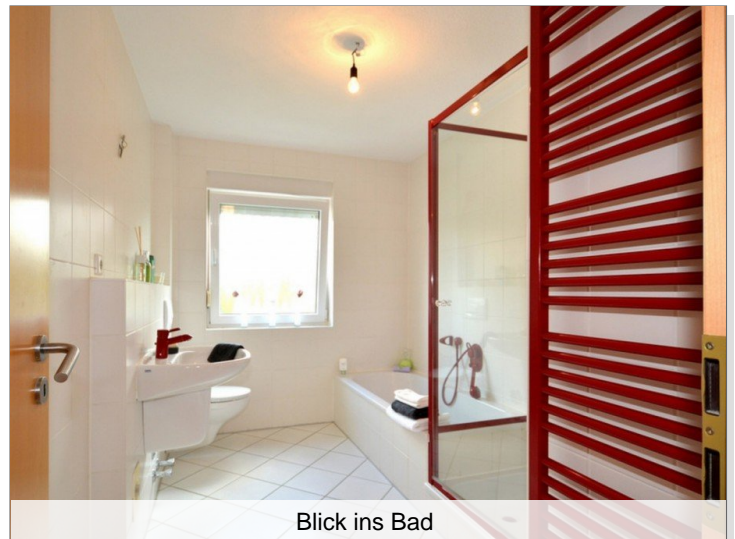


Schlafgemach



Bath on Suite

© www.adnerundpartner.de

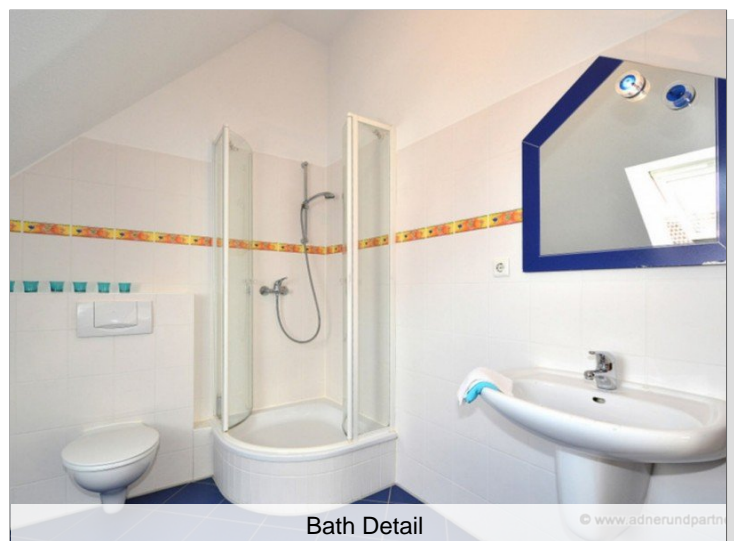


Blick ins Bad



Platz für die Kleinen

© www.adnerundpartner.de



Bath Detail

© www.adnerundpartner.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 252-77ng4



Bad Detail 2

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

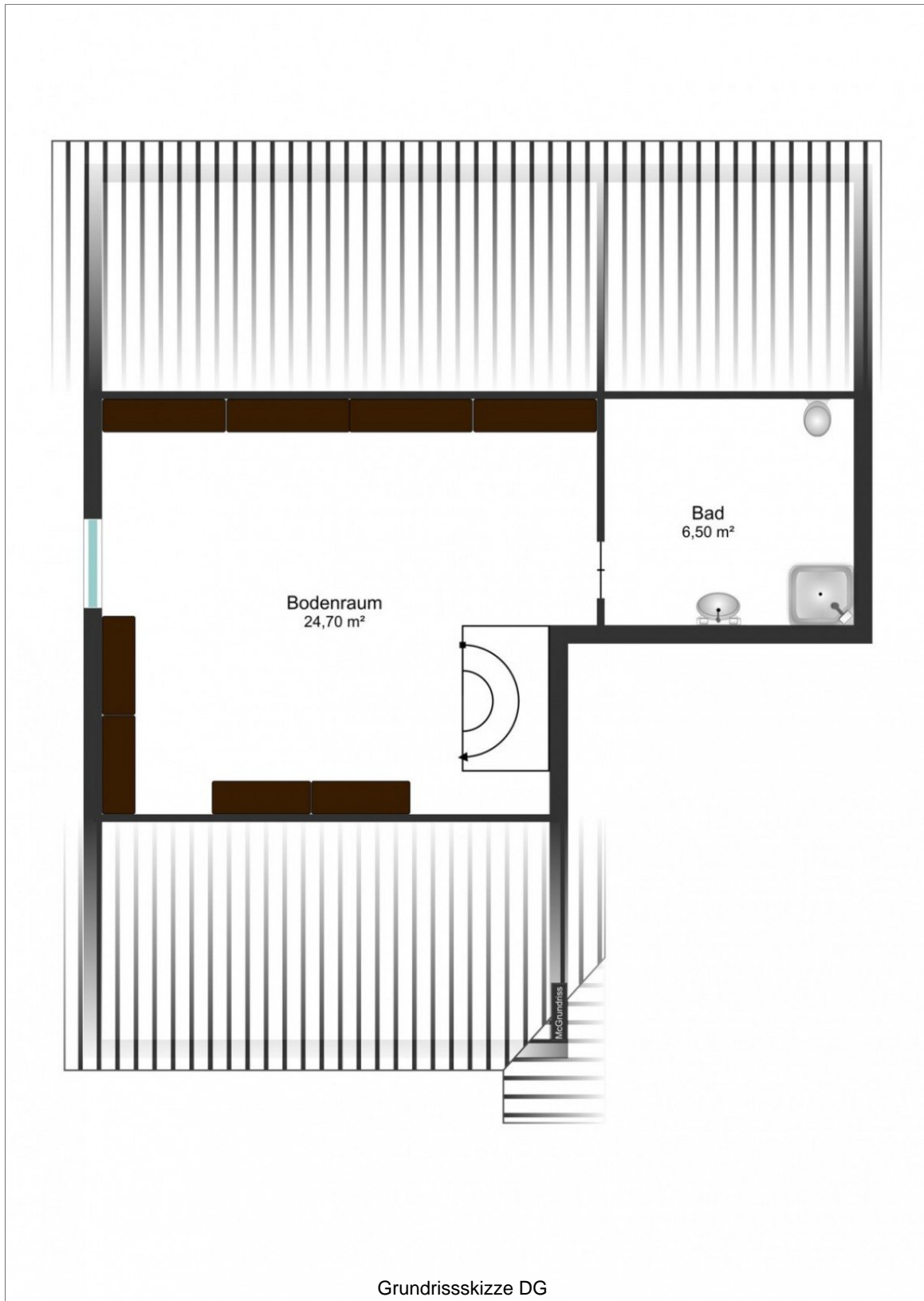
- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 252-77ng4



Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 252-77ng4



Grundrisssskizze DG

