

EXPOSÉ



**Adner & Partner
Immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau

****KEINE KÄUFERPROVISION- MAISONETTE ZUM
VERLIEBEN AUS 1. HAND IN DER SÜDSTADT****



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 38126 Braunschweig
Baujahr: 2008
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 135 m²
Hausgeld (ca.): 402,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 2
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

> 4 Zimmer

> 135 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API 201652-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	38126 Braunschweig
Baujahr	2008
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	135 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Hausgeld (ca.)	402,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Carport
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	83,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2008-08-10
Energieausweis gültig bis	11.01.2018
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2008
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt

Objektbeschreibung:

Lieben Sie den Blick ins Grüne? Dann werden Sie diese neuwertige Maisonette in Ihr Herz schließen. Ein helles 135 m² großes Domizil unterm Dach, das Sie sich sonniger nicht wünschen könnten. Auf Ihren Südbalkonen, mit Blick über Schrebergärten, haben Sie Sonne vom Vormittag bis in den Abend. Die Wohnung, die wir Ihnen anbieten erstreckt sich über 2 Etagen, die durch eine ansprechend gestaltete Treppe miteinander verbunden sind.

In der unteren der beiden Etagen beeindruckt der offene Wohn-/Essbereich mit seiner großen Fensterfront, der geradezu spektakuläres Licht bietet. Die Böden wurden mit schönem Parkett veredelt, die dem Wohn-/Essbereich (gut 34 m²) einen edlen und gemütlichen Touch verleihen. Wenn Sie den vorhandenen Kaminanschluss mit einem Kaminofen ausstatten, wird ein knisterndes Holzfeuer im Herbst und Winter für noch mehr Gemütlichkeit sorgen. Nahtlos schließt sich die offene Küche an, die mit einer hochwertigen EBK ausgestattet ist. Die Markenküche ist Bestandteil des Angebotes und lässt keine Wünsche offen. Das großzügige Gäste-WC auf dieser Etage bietet ausreichend Platz, um Ihre Waschmaschine und einen Trockner zu platzieren. In den ganzen 12 Jahren Immobilienvermarktung haben wir selten ein GWC vorgefunden, welches in Design und Wertigkeit mithalten konnte.

Eine kleine Abstellkammer, ein Schlafzimmer und der mit Bangkirai ausgelegte, ca. 8 m² große, Balkon komplettieren diese Wohlfühletage. Etagen übergreifend finden Sie immer wieder Edelstahlelemente vor. Die Fliesenabschlüsse im GWC und Tageslichtbad, die Geräte der Einbauküche, die Balkongeländer oder der Handlauf der Treppe wurden hiermit veredelt und unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Wohnung.

Eine Etage höher befinden sich Ihre Privaträume. Die zwei Schlafzimmer mit 12 bis 21,5 m² zeigen sich sonnig und hell, die Böden sind ebenfalls mit Parkett ausgelegt, alles wirkt frisch und freundlich. Hier gibt es, jeweils auf einer Seite des Raumes, Dachschrägen. Bei der Möbelauswahl werden die Schrägen aber nicht weiter störend sein, da ausreichend Stellplatz vorhanden ist. Vom großen Schlafzimmer geht es auf den ca. 5 m² großen, ebenfalls nach Süden ausgerichteten, Balkon. Eine weitere Abstellkammer und das stylische Bad mit Tageslicht, Badewanne und Dusche schließen die Etage ab.

Als Kellerersatz dient ein Abstellraum hinter Ihrem Carport, welcher sich direkt vor dem Haus befindet.

Geheizt wird mit Gas. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch die Zentralheizung. Das TV-Signal wird via Sat eingespeist. DSL Geschwindigkeit wird, je nach Anbieter, bis zu 100Mbit/s angeboten.

Das Hausgeld beinhaltet alle Betriebskosten, wie Gas/Heizung, Wasser, Gartenpflege, Winterdienst und Verwaltergebühr inkl. der mtl. Instandhaltungsrücklage in Höhe von 77,50 EUR. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 8 Parteien.

Fazit:

Insgesamt sind es mehr als 130 Quadratmeter schönes Wohnen mit hochwertigem Parkett und einem edlen Charme, der Sie zum Wohlfühlen einlädt. Es gibt keinerlei Renovierungsbedarf, die ganze Wohnung ist wirklich top gepflegt.

Das 2009 fertiggestellte 4-Familienhaus bietet modernen und gepflegten Standard.

4 Zimmer, Küche, Vollbad mit Fenster, Flur, Gäste WC und 2 Balkone bieten einer 3-4 köpfigen Familie den idealen Platz zum Wohlfühlen.

KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION

Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Braunschweig

> 4 Zimmer

> 135 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API 201652-77ng4



Ausstattung:

Parkett

Fliesen

Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

Gäste WC

Moderne Einbauküche

Carport mit Abstellraum

2 Balkone

2 Abstellkammern

Lagebeschreibung:

Die Lindbergsiedlung liegt am südöstlichen Stadtrand. Sie wird begrenzt von den ehem. Kasernenanlagen der Bundeswehr, zahlreichen Kleingartenvereinen und dem Golfplatz nahe des Städtischen Klinikums Salzdahlumer Straße.

Die Lindbergsiedlung wurde durch das Bauprojekt Roselieskaserne zu einem begehrten Wohngebiet aufgewertet. Dort wurden Infrastrukturmaßnahmen durchgeführt, die ihre positive Wirkung auch auf den kleinen Stadtteil entfalten konnten. Zentrum der Siedlung ist bisher der Lindenbergplatz, der 2007 neu gestaltet wurde.

City, Autobahn und Hauptbahnhof sind sehr schnell zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsanbindung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur zeichnen dieses Gebiet aus. Das Gebiet ist über die Buslinien 411 und 412 angebunden. Die Haltestelle ist nach 200 m Fußweg erreicht.

Fachgeschäfte, Einkaufszentren, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind reichlich vorhanden. So befindet sich z.B. die nächste Grundschule keine 300 m entfernt. Die nächste Kita ist ca. 500 m entfernt. Der nächste Discounter ist ca. 1000 m vor Ihrer Haustür zu finden. Zum Golfplatz sind es ca. 2 km.

Die nähere Umgebung bietet die Möglichkeit von ausgedehnten Spaziergängen bis in die Wabeaue.

Sonstiges:

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:



Sonniger Wohnbereich



Schlafzimmer im Dach



Moderne Einbauküche

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

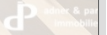
- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201652-77ng4



Kinderzimmer unter dem Dach



Zum Südbalkon



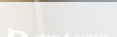
Gäste-WC



Kinderzimmer im OG



Sonniger Essbereich



Südbalkon



Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

> 135 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API 201652-77ng4



Gebäudeansicht



Stilvoll nach oben

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201652-77ng4



Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201652-77ng4



Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201652-77ng4



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: