Adner & Partner Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

EXPOSÉ

LEBEN IM HÖCHSTEN WOHNHAUS BRAUNSCHWEIGS - MIT BALKON UND SEEBLICK

ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 38112 Braunschweig

Baujahr: 1969

Letzte Modernisierung: 2019

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 62 m²

Hausgeld (ca.): 331,- €

Etage: 16

Anzahl Etagen: 21

Kaufpreis € 125.000,-

© 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

> Wohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 62 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202668-77ng4

Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	38112 Braunschweig
Baujahr	1969
Letzte Modernisierung	2019
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	62 m²
Kaufpreis	125.000,- €
Hausgeld (ca.)	331,- €
Etage	16
Anzahl Etagen	21
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	135,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-05-08
Energieausweis gültig bis	07.05.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1969
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	11 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Keller (ca.)	4 m²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort
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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 62 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202668-77ng4

Objektbeschreibung:

Die angebotene Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 16. Obergeschoss des gepflegten Hochhauses Sielkamp 52 im Braunschweiger Stadtteil Ölper. Durch die exponierte Höhenlage profitieren alle Wohnräume von einer natürlichen Belichtung und einem unverbaubaren Weitblick über das Stadtgebiet. Die funktionale Raumaufteilung richtet sich an Ein- bis Zweipersonenhaushalte sowie an Investoren mit dem Fokus auf eine nachhaltige Vermietbarkeit und eine sofort nutzbare Wohnung in etablierter Lage am nahen Ölper See.

MODERNISIERUNGSKONZEPT UND AUSSTATTUNG
Die Wohneinheit sowie die gesamte Gebäudesubstanz weisen einen fortlaufend instandgehaltenen und modernisierten Standard auf. Sämtliche Wohnräume sind mit einem durchgängigen Vinylboden in Holzoptik sowie neutral gestrichenen Wandflächen ausgestattet. Das innenliegende Badezimmer wurde Anfang der 1990er-Jahre modernisiert und ist hell gefliest. Es verfügt über eine Dusche, einen Waschtisch mit Unterschrank sowie einen beleuchteten Spiegelschrank. Die Infrastruktur des Gebäudes erfuhr in den vergangenen Jahren umfassende Erneuerungen. Die Gebäudehülle, das Dach und die Balkone wurden energetisch saniert. Die Fernwärmezentrale wurde im Jahr 2010 erneuert. Der Aufzug für die geraden Etagen wurde 2019 runderneuert, während der Personenaufzug für die ungeraden Etagen 2014 modernisiert wurde.

WOHNBEREICH, KÜCHE UND AUSSENFLÄCHEN
Das Zentrum der Wohnung bildet der rechteckig geschnittene Wohnbereich, der ausreichend Stellfläche für eine Sitzlandschaft und einen Essbereich bietet. Vom Wohnzimmer aus besteht der exklusive Zugang zur überdachten Loggia, die als erweiterte Außenfläche dient und eine freie Sichtachsen über die Region gewährt. Das Schlafzimmer ist separat angeordnet und nimmt ein Doppelbett sowie Schrankelemente auf. Die separate Küche ist mit einem großzügigen Fensterelement ausgestattet und verfügt über eine Einbauzeile mit Cerankochfeld, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und integrierter Waschmaschine.

NUTZFLÄCHEN UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM
Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum im Untergeschoss, der zusätzliche Nutzfläche bereitstellt. Innerhalb der Gemeinschaftsflächen stehen den Bewohnern ein Fahrradraum und ein Trockenraum zur Verfügung.

WIRTSCHAFTLICHE DATEN
Das monatliche Hausgeld für die Wohnung inklusive der Zuführung zur Erhaltungsrücklage beläuft sich ab dem 01.01.2027 auf insgesamt 331,00 Euro. Davon entfallen rund 114,00 Euro auf nicht umlagefähige Kosten (inklusive der monatlichen Rücklagenzuführung). Die Positionen für die Treppenhausreinigung, die Grünanlagenpflege sowie der Winterdienst sind im Hausgeld enthalten.
Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft wird regelmäßig aufgestockt, wobei der jährliche Gesamtbeitrag für die Anlage ab dem Jahr 2027 bei 127850,00 Euro liegt. Der monatliche Anteil zur Rücklagenzuführung für diese Wohneinheit beläuft sich dabei auf 71,00 Euro. Im Dezember 2025 wies der Vermögensstatus der Gemeinschaft eine angesparte Erhaltungsrücklage von insgesamt über 860.000,00 Euro aus. Größere Sonderumlagen sind weder geplant noch beschlossen; anstehende Instandhaltungen werden aus den Rücklagen finanziert.

FAZIT
Ein funktionaler Grundriss und die fortlaufend modernisierte Gebäudetechnik bilden das Fundament dieser Immobilie. Der bezugsfertige Zustand ermöglicht eine Nutzung ohne Renovierungsstau. Für eine detaillierte Prüfung der Raumwirkung steht Ihnen ein Besichtigungstermin zur Verfügung.

Ausstattung:

Einbauküche
Waschmaschine
Lift
Duschbad
Balkon

Lagebeschreibung:

RUHIGE WOHNLAGE AM SCHWARZEN BERGE
Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Straße im beliebten Wohngebiet "Am Schwarzen Berge", nordwestlich des Braunschweiger Stadtzentrums. Die Lage zeichnet sich durch ein gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld aus und überzeugt durch extrem kurze Wege zu zentralen Anlaufpunkten: Die Technische Universität (TU) liegt nur ca. 4 km entfernt, das Stadtzentrum von Braunschweig erreichen Sie nach lediglich ca. 3 km. Zudem befindet sich das Volkswagen-Werk Braunschweig in direkter Nachbarschaft und ist in wenigen Minuten bequem erreichbar.

INFRASTRUKTUR UND NAHERHOLUNG
Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Supermarkt, Bäcker sowie weitere Fachgeschäfte liegen keine 800 Meter entfernt und sind schnell fußläufig erreichbar. Ärzte und Apotheken gewährleisten eine verlässliche medizinische Versorgung vor Ort.
Für die Naherholung bietet der nur ca. 800 Meter entfernte Ölper See mit dem angrenzenden Naturschutzgebiet ideale Bedingungen: Der durch die Oker eingerahmte Rundweg (ca. 2,3 km) lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren im Grünen ein. Fußballfans und Sportbegeisterte schätzen die unmittelbare Nähe zum Eintracht-Stadion an der Hamburger Straße, das direkt an das VW-Werk angrenzt.

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG & WIRTSCHAFTSSTANDORT
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend: Die nächste Haltestelle liegt lediglich 5 Gehminuten entfernt. Von dort aus verkehren die Tram- und Buslinien 1 und 451 im 30-Minuten-Takt direkt in

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

die Innenstadt.
Mit dem Pkw besteht über gleich mehrere nahegelegene Anschlussstellen ein direkter Zugang zu den Autobahnen A 2 und A 391. Dadurch sind der bedeutende Arbeitgeber- und Wirtschaftsstandort Volkswagen (Werk Braunschweig) sowie die umliegenden Technologie- und Wirtschaftsregionen innerhalb weniger Fahrminuten optimal angebunden.

Sonstiges:

WEITERE ANGEBOTE & SERVICE
Weitere Immobilienangebote finden Sie unter: www.adnerundpartner.de
Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und diese verkaufen oder vermieten wollen, stehen wir Ihnen gerne beratend und unterstützend zur Seite.

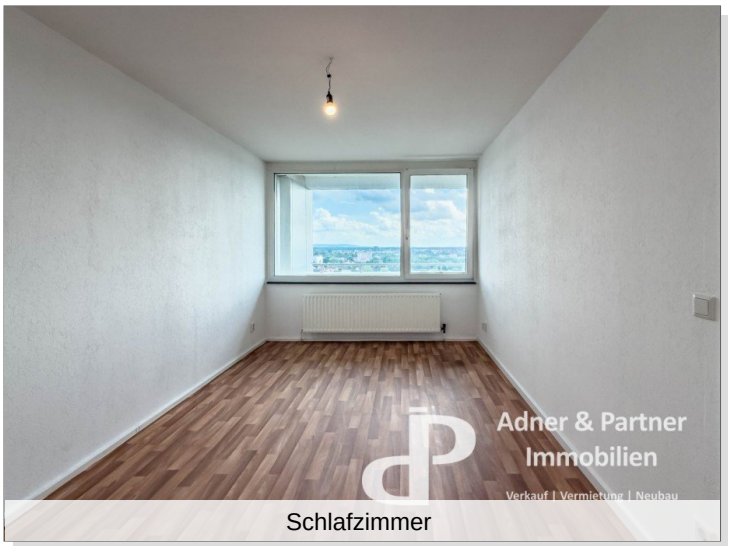
GESETZLICHER HINWEIS ZUR KONTAKTAUFNAHME
Bitte beachten Sie, dass Sie uns mit der Anforderung weiterer Informationen Ihre Einwilligung im Sinne des § 7 UWG geben, Sie über weitere Details telefonisch, per E-Mail oder Fax zu unterrichten sowie Ihnen ggf. weitere geeignete Angebote vorzustellen. Wir möchten sicherstellen, dass unsere Kontaktaufnahme keine unzumutbare Belästigung darstellt. Sie können Ihre Einwilligung jederzeit formlos telefonisch oder schriftlich bei uns widerrufen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS
Dieses Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernehmen wir, trotz gewissenhafter Prüfung, keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen sowie ein Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

HINWEIS ZUR BILDDARSTELLUNG (VIRTUAL STAGING)
Einige Fotos wurden mittels virtuellem Homestaging bearbeitet. Die dargestellte Möblierung und Ausstattung ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes und dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsvarianten.

Objektbilder:

KI-Gestaltungsvorschlag Schlafzimmer



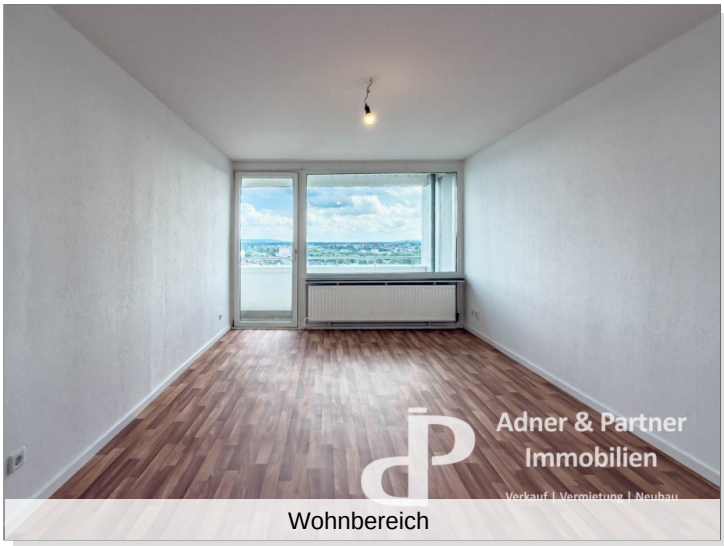
Schlafzimmer

KI-Gestaltungsvorschlag Wohnbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 62 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202668-77ng4



Wohnbereich

Einbauküche inkl.

Blick in die Küche

Waschkeller

KI-Gestaltungsvorschlag Küche

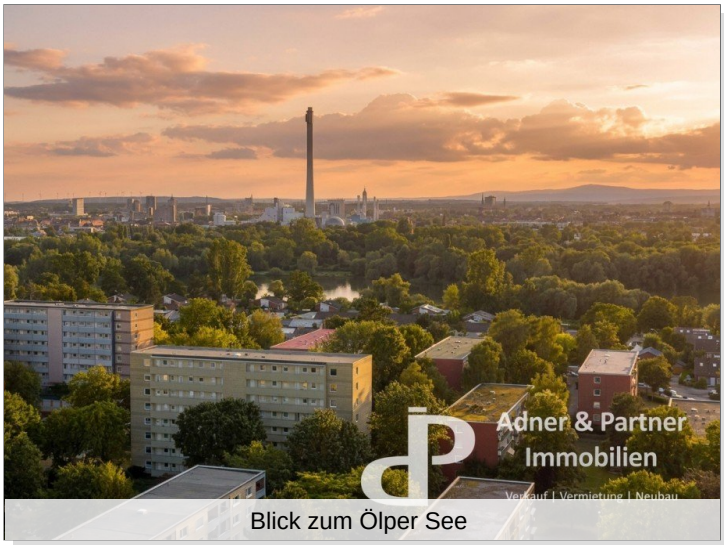
Gartennutzung

© 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

> Wohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 62 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202668-77ng4



Blick zum Ölper See

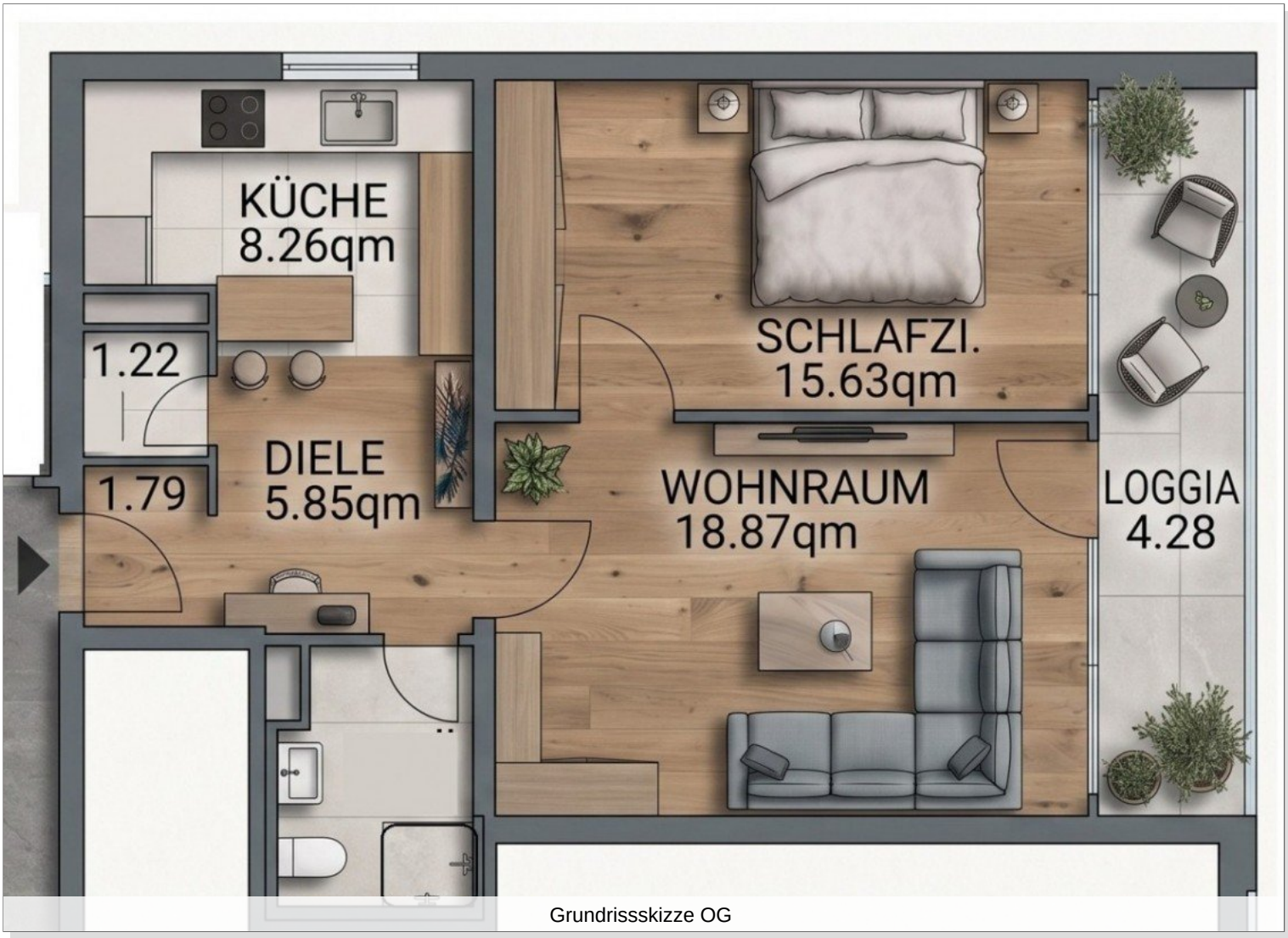
Blick ins Bad

KI-Gestaltungsvorschlag Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 62 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202668-77ng4



Grundrissskizze OG

© 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

> Wohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 62 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202668-77ng4

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