

****LOFTARTIGE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON UND TIEFGARAGE IN BRAUNSCHWEIG-MELVERODE****



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 38124 Braunschweig
Baujahr: 1972
Letzte Modernisierung: 2024
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 100 m²
Hausgeld (ca.): 308,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API20260102-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	38124 Braunschweig
Baujahr	1972
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	100 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Hausgeld (ca.)	308,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	93 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-05-16
Energieausweis gültig bis	15.05.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	15 m ²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Kamin	nein
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Gäste-WC	nein
Hallenhöhe (ca.)	2,50 m
Keller (ca.)	4 m ²
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provisionshinweis	KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API20260102-77ng4



Objektbeschreibung:

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in zentraler Wohnlage von Braunschweig-Melverode. Die Wohnfläche beträgt ca. 100 m² (inkl. anteiliger Balkonflächen). Die Wohnung wurde im Zuge einer Kernsanierung in einen offenen, großzügigen 2-Zimmergrundriss umgewandelt. Zwei große Balkone mit Süd- und Westausrichtung, eine moderne Einbauküche sowie fortlaufende Modernisierungen machen dieses Angebot besonders interessant für Eigennutzer mit Anspruch an Qualität, Licht und Raum.

Die Wohnung wurde ursprünglich als klassische 3-Zimmerwohnung errichtet. Im Rahmen einer umfassenden Umgestaltung wurde der Grundriss geöffnet und ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche geschaffen. Die Rückführung in eine 3-Zimmerstruktur ist baulich ohne großen Aufwand realisierbar (Trockenbauwand, Türöffnung).

Der Wohnbereich ist offen gestaltet, mit einer eingebauten Nolte-Einbauküche samt Siemens-Elektrogeräten, Granitarbeitsflächen und Esstheke. Ein Arbeitsbereich für Homeoffice ist räumlich integriert. Das Schlafzimmer verfügt über Parkettboden und bietet Zugang zum Süd-Balkon. Ein weiterer Balkon mit ca. 18 m² Fläche ist nach Westen ausgerichtet und wird vom Wohnbereich aus betreten. Im Badezimmer wurden Badewanne, wandhängendes WC, Marken-Armaturen, Mosaikverkleidung sowie ein Waschtisch mit Unterschrank und beleuchtetem Spiegel verbaut. Ein Handtuchheizkörper wurde 2018 erneuert.

Ein raumhoher Einbauschränk der Marke Interlücke (2,75 m) im Flurbereich bietet zusätzlichen Stauraum. Zwei Designheizkörper im Wohnbereich ergänzen die Ausstattung. Die Böden bestehen aus Parkett in den Wohnbereichen und aus Fliesen in Bad und Küche.

Die Wohnung wurde regelmäßig instand gehalten und modernisiert. Im Einzelnen:

- o 2005 - Grundlegende Sanierung
- o 2008 - Austausch der Fenster
- o 2008 - Neue Heizungsanlage
- o 2010 - Erneuerung Tiefgaragensor
- o 2011 - Sanierung des Flachdachs
- o 2013 - Erneuerung der Wohnungstür
- o 2016 - FI-Schutzschalter
- o 2019 - Neuer Bodenbelag Balkon Süd
- o 2020 - Fassadendämmung
- o 2021 - Neue Balkontür (Südbalkon)
- o 2024 - Neues Badezimmerfenster
- o 2024 - Neue Glasfront Wohnbereich
- o 2024 - umfassende Malerarbeiten

Das Hausgeld, ohne Erhaltungsrücklage, für die Wohnung beträgt z.Zt.

308,00 EUR im Monat. Heizkosten, Treppenhausreinigung, Winterdienst, Wasserkosten sowie Grünanlagenpflege sind bereits im Hausgeld enthalten.

Die Erhaltungsrücklage des Hauses wird seit 2025 mit 60.000 EUR im Jahr angespart. Ihr monatlicher Anteil an der Erhaltungsrücklage beträgt rund 237,00 EUR.

Am 31.12.2024 betrug die angesparte Rücklage mehr als 130.000,00 EUR. Das monatliche Hausgeld inkl. Erhaltungsrücklage beträgt 545,00 EUR.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser einzigartigen Immobilie begeistern - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

2 Balkone
Marken- Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
Handtuchheizung
Keller
Kunststoff-Iso-Fenster
Parkett
Tageslichtbad mit Badewanne
Wandhängendes WC
Designheizkörper im Wohnzimmer
Glastüren
Tiefgaragenstellplatz
Zusätzliche Parkmöglichkeiten
Glasfaseranschluss

Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt im Süden von Braunschweig, im begehrten Stadtteil Melverode. Nachbarstadtteile sind Stöckheim und Heidberg. Man wohnt im Grünen und doch zentrumsnah, mit bester Verkehrsanbindung. Felder, Wiesen und Wälder zeichnen die Umgebung der Stadtteile aus und bieten somit Familien und Sportlern die Möglichkeit Natur unmittelbar zu genießen. Gleich zwei Naherholungsoasen sind in kürzester Zeit zu erreichen. Der Südsee in Melverode ist fußläufig zu erreichen. Die Wohnung liegt nur ca. 500 m vom See entfernt. Der Heidbergsee befindet sich knapp 2,5 km von der Wohnung entfernt. Sport und Spaziergänge sind hier fast schon Pflicht.

Melverode und Stöckheim sind mit mehreren kleinen Neubaugebieten und der ländlichen Atmosphäre vor allem für junge Familien ein Anziehungspunkt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der näheren Umgebung vorhanden. Samstags findet auf dem in der Nähe gelegenen Stöckheimer Markt ein Wochenmarkt statt. Supermärkte, Drogerien und Restaurants gruppieren sich um den Marktplatz, auf dem auch regelmäßig kleinere Festlichkeiten stattfinden. Ärzte, Kindertagesstätten, Sportanlagen, ein Bowling- Center sowie ein Zoo

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API20260102-77ng4



erfüllen darüber hinaus weitere Ansprüche des täglichen Bedarfs und sorgen für Unterhaltung.

Die Entfernung zur Innenstadt beträgt 7 km. Die zentralen Einfallstraßen der Stadt sowie die Bundesautobahnen A39 und A395 sorgen für eine gute Verkehrsanbindung. Durch den Stadtteil verkehren außerdem 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.

"Braunschweig-Melverode"

- bevorzugte Wohnlage
- sehr gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV
- Straßenbahnhaltestelle ca. 2 Gehminuten entfernt
- gute Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
- günstig nach Wolfenbüttel
- ca. 15 Autominuten zur Innenstadt von BS
- günstig zur A39

Sonstiges:

Bitte nutzen Sie für Ihre Anfrage unser Kontaktformular und füllen Sie dieses vollständig aus. Gemäß der aktuell gesetzlichen Vorschriften erhalten Sie im Anschluss eine E-Mail mit Hinweisen zu Ihrem Widerrufsrecht. Nach Ihrer Bestätigung über den enthaltenen Link stellen wir Ihnen die Objektunterlagen zur Verfügung und koordinieren bei Interesse gerne eine zeitnahe Besichtigung. Eine Maklerprovision wird ausschließlich im Erfolgsfall - also beim tatsächlichen Kauf - fällig.

Um Ihre Position bei stark gefragten Immobilien zu stärken, empfehlen wir ein sogenanntes Käufer-Zertifikat. Dieses dient als Bonitätsnachweis und kann über unseren Finanzierungspartner Dr. Klein - Herr Manuel Krause ausgestellt werden. Eine persönliche, unverbindliche Finanzierungsberatung ist dort ebenfalls möglich.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und über einen Verkauf oder eine Vermietung nachdenken, stehen wir Ihnen gerne zur Seite. Auf Wunsch erstellen wir eine fundierte, kostenfreie Wertermittlung. 100% unserer Auftraggeber empfehlen uns weiter. Profitieren auch Sie von unserem individuellen Maklerservice - persönlich, zuverlässig und lokal verankert.

Adner & Partner Immobilien - Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig - wiederholt ausgezeichnet als einer der besten Makler Deutschlands.

Sie suchen weitere Immobilienangebote? Gerne nehmen wir Ihre

Wünsche auf und hinterlegen einen kostenfreien Suchauftrag in unserem System. Weitere Angebote finden Sie unter: www.adnerundpartner.de

Das Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernehmen wir, trotz gewissenhafter Prüfung, keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen, sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Objektbilder:



Heller Wohnbereich zum Balkon



Südwestbalkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

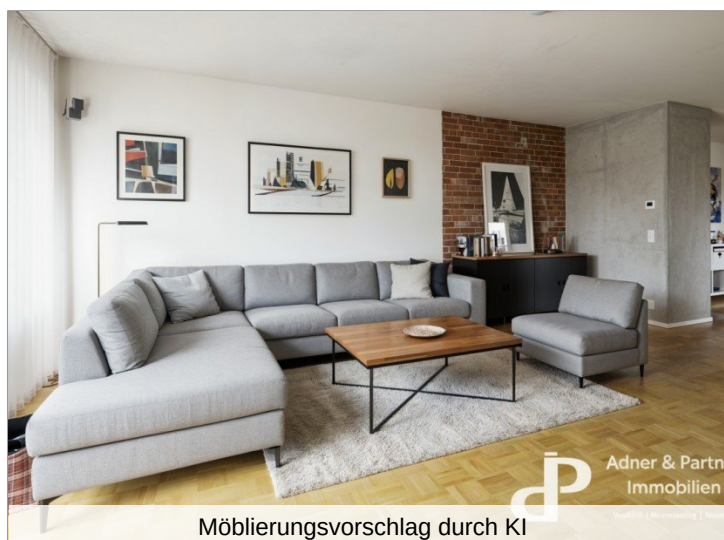
> Objektnummer: API20260102-77ng4



Relaxarea



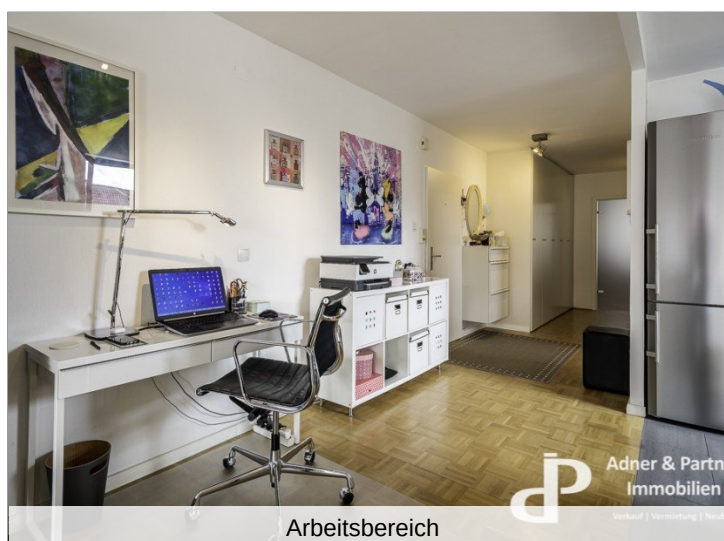
Möbliervorschlag durch KI



Möbliervorschlag durch KI



Küche



Arbeitsbereich



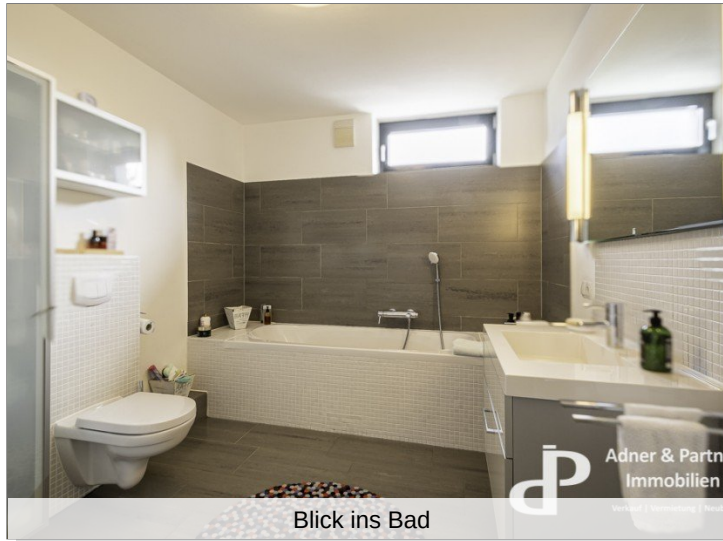
Flur mit Blick ins Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API20260102-77ng4



Blick ins Bad



Inkl. Tiefgaragenstellplatz



Schlafzimmer zum Balkon



Gebäudeansicht Süd

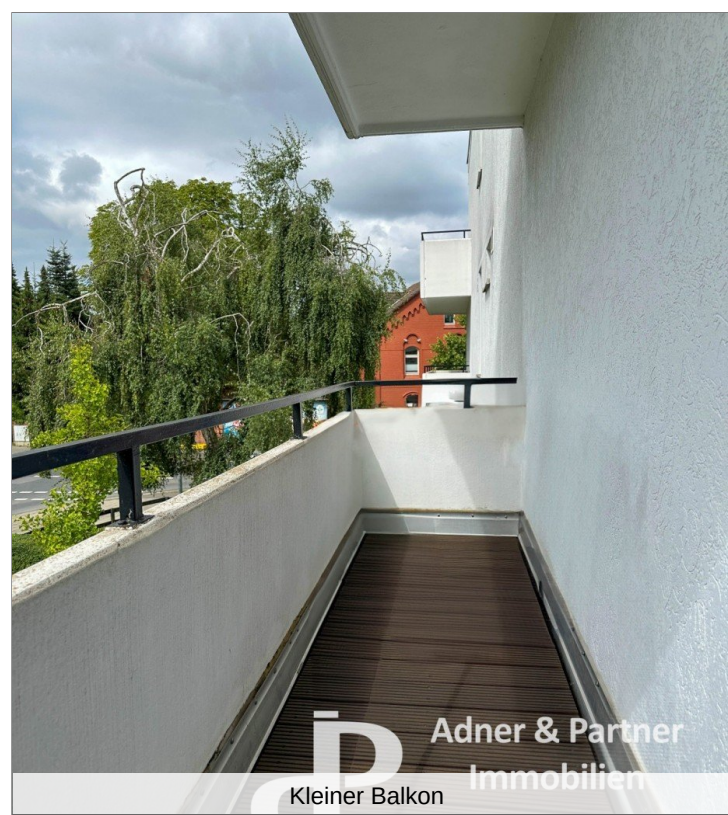


Möblierungsvorschlag durch KI

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API20260102-77ng4



Kleiner Balkon

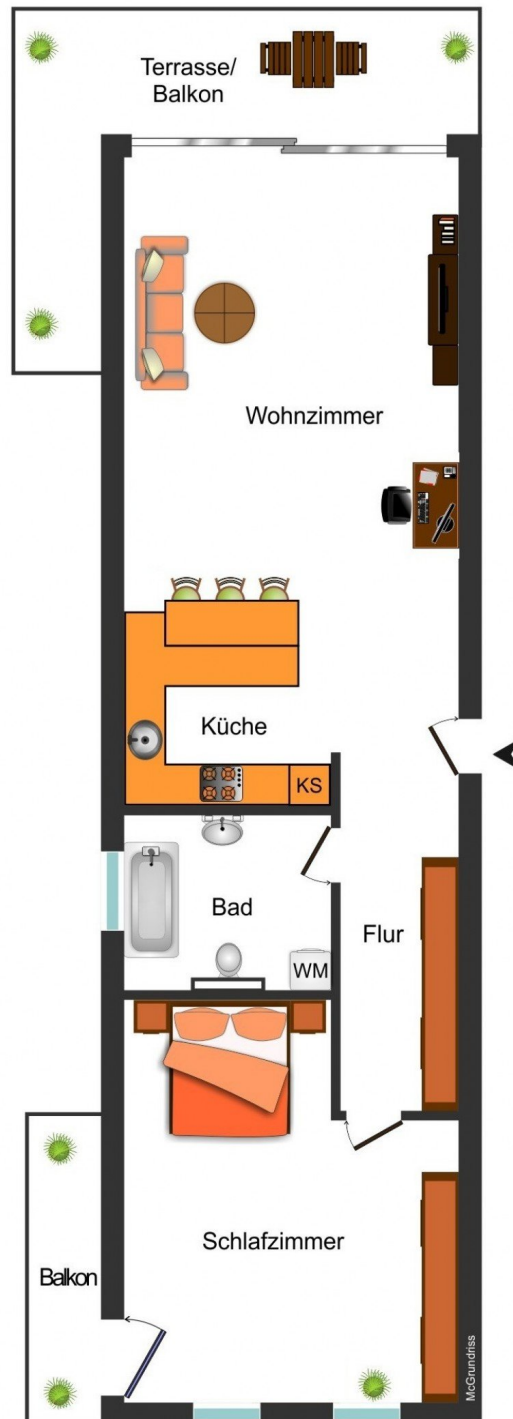
Adner & Partner
Immobilien

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API20260102-77ng4

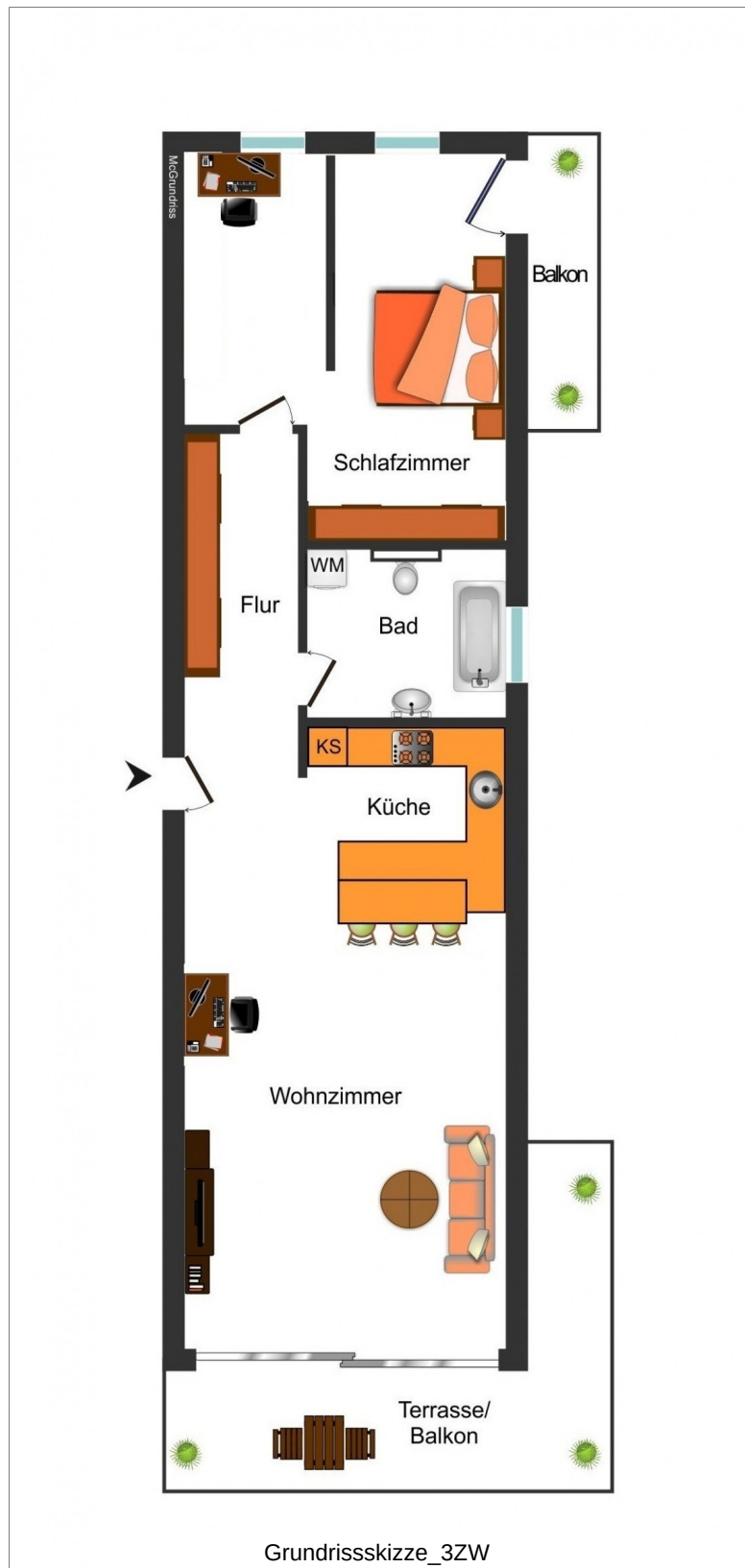


Grundrisssskizze_OG

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API20260102-77ng4



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 2 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API20260102-77ng4



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:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.