

EXPOSÉ



**Adner & Partner
Immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau

MODERNE 4-ZIMMERWOHNUNG MIT 3 BALKONEN UND GARAGE IM KANZLERFELD



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 38116 Braunschweig
Baujahr: 1988
Letzte Modernisierung: 2015
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 114 m²
Nutzfläche (ca.): 19 m²
Hausgeld (ca.): 467,- €
Etage: 2

**Kaufpreis
€ 378.000,-**

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

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202632-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	38116 Braunschweig
Baujahr	1988
Letzte Modernisierung	2015
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	114 m ²
Nutzfläche (ca.)	19 m ²
Kaufpreis	378.000,- €
Hausgeld (ca.)	467,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	81,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1988
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Kamin	nein
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.03.2027
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.

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202632-77ng4



Objektbeschreibung:

OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Der Zuschchnitt bietet eine funktionale Trennung zwischen den Gemeinschafts- und Rückzugsbereichen und eignet sich für Paare oder Familien.

MODERNISIERUNGSKONZEPT UND AUSSTATTUNG

Im Jahr 2015 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Dabei wurden die Innentüren inklusive Zargen verbaut, alle Bodenbeläge erneuert und die Elektrik überarbeitet. Ein wesentlicher Bestandteil der Arbeiten war die Zusammenlegung des ursprünglichen Badezimmers mit dem Gäste-WC. Hierdurch entstand ein großzügiges Tageslicht-Komfortbad, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist.

WOHNBEREICH, KÜCHE UND AUßENFLÄCHEN

Die zentrale Diele erschließt sämtliche Räumlichkeiten direkt. Als Besonderheit verfügt bereits dieser Flurbereich über einen direkten Zugang zu einem der insgesamt drei Balkone. Das Wohnzimmer besticht durch seine Belichtung und bietet Zugang zum zweiten Balkon. Die separate Küche umfasst eine Fläche von circa 8,4 Quadratmetern und ist mit einer maßgeschmiedeten Einbauküche ausgestattet, die im Objekt verbleibt; sie verfügt über keinen eigenen Balkonzugang. Drei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, wobei eines dieser Zimmer direkt an den dritten Balkon der Immobilie angebunden ist.

NUTZFLÄCHEN UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum mit einer Nutzfläche von rund 19 Quadratmetern sowie eine separate Garage. Für die Hausgemeinschaft stehen zudem ein Waschkeller, ein Trockenraum und der umliegende Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

WIRTSCHAFTLICHE DATEN

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung inklusive der Zuführung zur Erhaltungsrücklage belaufen sich derzeit auf 479,00 Euro. Davon entfallen rund 150,00 Euro auf nicht umlagefähige Kosten. Die Positionen für Hausreinigung, Winterdienst, Heiz- und Warmwasserkosten und Grünanlagenpflege sind in den Betriebskosten enthalten. Das Gebäude wurde im Jahr 1988 in solider Bauweise auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Gesamtfläche von 733 Quadratmetern errichtet. Der monatliche Erbpachtzins für die Wohnung wurde zuletzt auf 15,20 Euro angepasst.

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft wird regelmäßig aufgestockt, wobei der jährliche Gesamtbeitrag für das Objekt bei 36.000,00 Euro liegt. Der monatliche Anteil zur Rücklagenzuführung für diese spezifische Wohneinheit beläuft sich dabei auf rund 291,00 Euro. Im Dezember 2024 wies der Vermögensstatus der Gemeinschaft eine angesparte Erhaltungsrücklage von insgesamt über 72.000,00 Euro aus.

Für die nahe Zukunft sind von der Eigentümergemeinschaft diverse Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen beschlossen und vorbereitet worden. Hierzu gehören die Sanierung von Balkonflächen sowie Reparaturen im Gauben- und Dachfensterbereich. Die hierfür veranschlagten Kosten werden planmäßig aus der bestehenden Erhaltungsrücklage finanziert, wodurch sich der verbleibende Rücklagenbestand nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen entsprechend reduzieren wird. Die Übergabe erfolgt nach individueller Vereinbarung.

FAZIT

Ein durchdachter Grundriss, drei Balkone mit Zugang über Flur, Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer und der modernisierte Zustand erlauben einen Einzug ohne Renovierungsstau. Diese Eigentumswohnung im Kanzlerfeld ist auf die Anforderungen an eine intelligente Raumaufteilung ausgerichtet. Wir laden Sie ein, dieses Objekt zu entdecken.

Ausstattung:

- 3 Balkone
- Garage
- Tageslichtbad
- Hochwertige Einbauküche
- Gemeinschaftsgarten
- Waschraum
- Keller

Lagebeschreibung:

GEHOBENES WOHNIDYLL IM KANZLERFELD

Das Objekt befindet sich in einem der gefragtesten und wohlstuartesten Wohnquartiere im Nordwesten Braunschweigs. Das nach dem Prinzip der Gartenstadt angelegte Viertel besticht durch seine exklusive, durch einen Grüngürtel von der Kernstadt getrennte Lage. Es wird im Westen durch die renommierten Institute (Thünen, Julius Kühn und Friedrich-Loeffler) begrenzt, im Norden durch die Physikalisch-Technische Bundesanstalt (PTB) und geht im Süden direkt in das ruhige Ölper Holz sowie das Pawelsche Holz über.

NAHERHOLUNG UND NATUR DIREKT VOR DER TÜR

Grüne Oasen und weitläufige Naturflächen umschließen das Quartier: Das Waldgebiet des Ölper Holzes liegt in direkter Nachbarschaft und der idyllische Ölper See befindet sich nur etwas weiter nordöstlich. Die von Wald umsäumte Bundesallee und das angrenzende Lammer Bruch laden zu ausgiebigen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen perfekt mit der Nähe zur Stadt - ein hervorragender Lebensraum, besonders für Familien.

INFRASTRUKTUR UND LEBENSQUALITÄT IM QUARTIER

Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist durchdacht gelöst. Geschäfte

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202632-77ng4



des täglichen Bedarfs gruppieren sich komfortabel um eine zentrale Straße im Viertel. Ein Lebensmitteldiscounter, eine Bank sowie eine ärztliche Versorgung sind in ca. 1.000 Metern Entfernung schnell erreichbar. Auch für Familien ist bestens gesorgt: Der nächstgelegene Kindergarten liegt nur ca. 500 Meter entfernt, eine Grundschule befindet sich in rund 2,6 Kilometern Distanz. Weiterführende Schulen und das Baugebiet "Am Buchenberg" runden das attraktive Umfeld ab.

OPTIMALE ANBINDUNG IN ALLE RICHTUNGEN

Die Braunschweigs Innenstadt mit dem Bohlweg und den Schloss-Arkaden ist ca. 8 km entfernt und bietet umfassende Kultur- und Shoppingmöglichkeiten. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist hervorragend: Zur Stadtautobahn A 392 benötigen Sie mit dem Auto nur ca. 10 Fahrminuten. Auch der öffentliche Nahverkehr ist exzellent aufgestellt: Über die Buslinien 433 und 461 gelangen Sie in kurzen Zeitabständen von ca. 10 Minuten bequem in Richtung Hauptbahnhof, Rudolfplatz, Völkenrode oder Hondelage.

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.

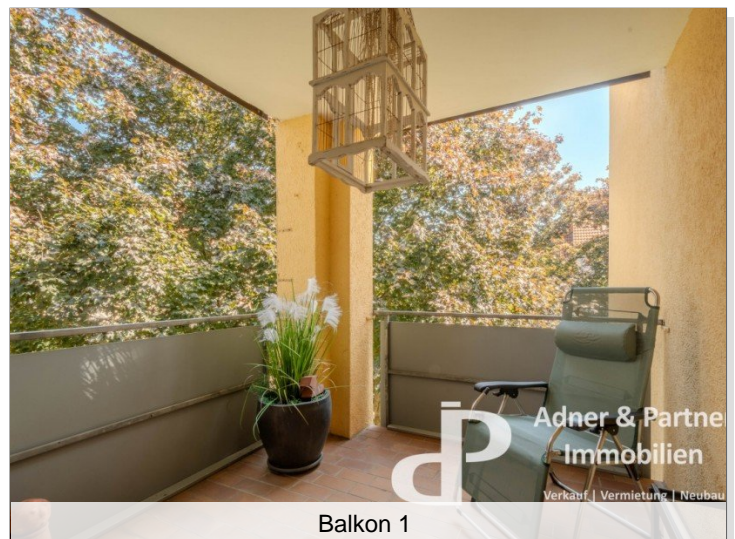
Objektbilder:



Zentraler Flurbereich



Familientreffpunkt



Balkon 1

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202632-77ng4



Modernisiertes Bad



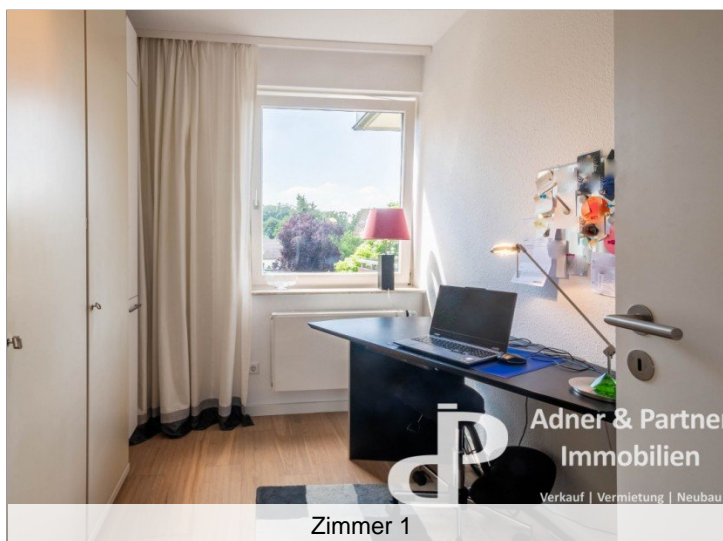
Balkon 2



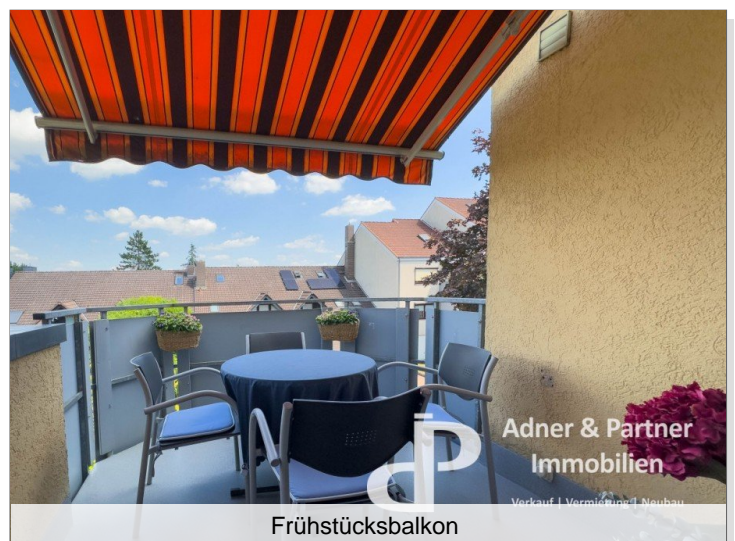
Inkl. moderner Einbauküche



Elternschlafzimmer



Zimmer 1



Frühstücksbalkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202632-77ng4



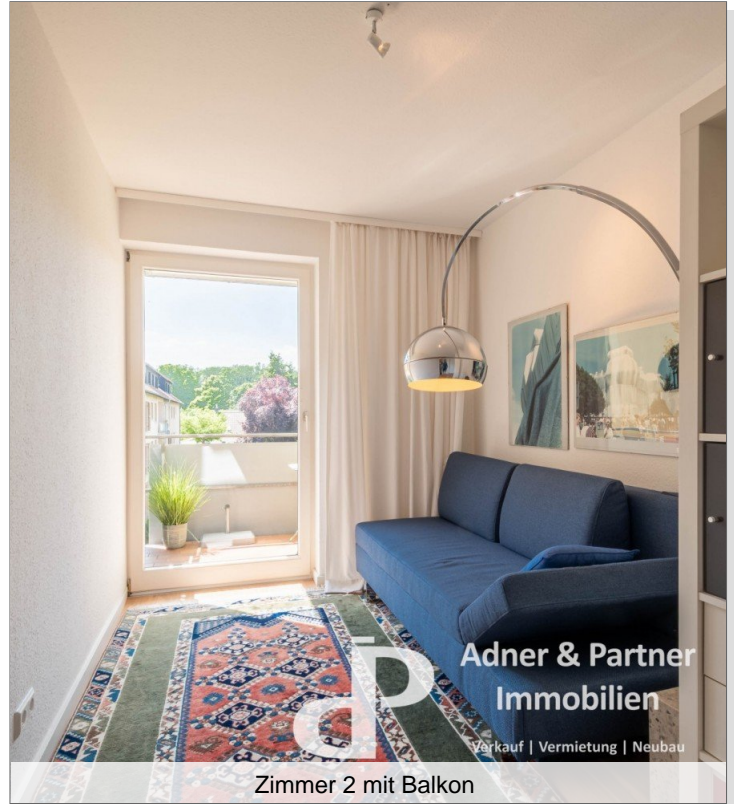
Gepflegtes Zuhause im Kanzlerfeld



Nachbarschaftsbebauung in der Spielstraße



Ihre Garage mit Kellerzugang



Zimmer 2 mit Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202632-77ng4

