Adner & Partner Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

EXPOSÉ

MODERNE BALKONWOHNUNG MIT EBK UND TAGESLICHTBAD

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 38112 Braunschweig

Baujahr: 1972

Letzte Modernisierung: 2025

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 55 m²

Nebenkosten (ca.): 230,- €

Warmmiete (ca.): 800,- €

Etage: 3

Kaltmiete € 570,-

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202674-77ng4

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	38112 Braunschweig
Baujahr	1972
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	55 m²
Kaltmiete	570,- €
Nebenkosten (ca.)	230,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	800,- €
Kaution	1.700,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	126,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-01-22
Energieausweis gültig bis	21.01.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Haustiere	nein
Keller (ca.)	6 m²
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	01.11.2026

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202674-77ng4

Objektbeschreibung:

Diese moderne und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss einer kleinen, überaus gepflegten Anlage mit lediglich acht Wohneinheiten. Auf einer Wohnfläche von rund 54 m² präsentiert sich die Immobilie durchgehend sonnig und einladend. Die gesamte Wohnung wirkt frisch und freundlich, was maßgeblich auf die vor rund zehn Jahren abgeschlossene, umfassende Modernisierung zurückzuführen ist.

Auch das Gebäude selbst wurde energetisch maßgeblich aufgewertet: Zwischen den Jahren 2024 und 2025 wurde das Haus mit einer neuen Heizungsanlage ausgerüstet und erhielt zudem eine Gebäudedämmung auf der Südseite. In Kombination mit den im Jahr 2016 komplett erneuerten, großen Fensterflächen in Richtung Süden sorgt dies für hervorragende Energiewerte, was sich spürbar positiv auf Ihre zukünftige Heizrechnung auswirken wird. Ruhig gelegen und dennoch exzellent angebunden, erreichen Sie die Innenstadt in nur wenigen Minuten.

AUSSTATTUNG
Die Wohnung überzeugt durch einen behaglichen Mix aus modernem Ambiente und hohem Wohnkomfort. In den Wohn- und Schlafräumen wurden hochwertige Designbeläge in Holzoptik verlegt. Im Flur, im Badezimmer sowie in der Küche sorgen durchgängige, dunkelgraue Bodenfliesen für ein äußerst homogenes und zeitloses Gesamtbild. Die Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und frisch gestrichen. Im Zuge der Modernisierung wurde die komplette Elektrotechnik erneuert und mit einer großzügigen Anzahl an Steckdosen sowie neuen Lichtschaltern versehen. Neue, weiße Innentüren mit modernen Griffen runden das Bild ab - zum Flur hin wurde eine satinierte Glastür verbaut, die nicht nur optisch ein Highlight ist, sondern auch wertvolles Tageslicht in den Eingangsbereich lenkt.

Das Herzstück der Wohnung ist das ca. 20 m² große Wohnzimmer, das als größter Raum vielfältige Stellmöglichkeiten bietet und über einen direkten Zugang zum sonnigen Westbalkon verfügt. Das ca. 16,7 m² große Schlafzimmer ist ebenfalls nach Süden ausgerichtet und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank. Die ca. 7,9 m² große Küche wurde mit einem neuen Fliesenspiegel ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über ein großes Fenster und besticht durch den Einsatz hochwertiger Materialien. Ein wandhängendes WC, ein Designerwaschbecken mit beleuchtetem Spiegel sowie eine Markenbadewanne samt passenden Armaturen schaffen ein echtes Wohlfühlambiente. Weiße Wandfliesen und feine Mosaikdetails an WC, Wanne und Waschbecken harmonieren dabei perfekt mit dem dunklen Fliesenboden.

WIRTSCHAFTLICHE DATEN
Das monatlichen Betriebskosten für die Wohnung inklusive Heizkosten belaufen sich auf insgesamt 230,00 Euro. Die Positionen für die Grünanlagenpflege, den Winterdienst sowie den Hausmeisterservice sind bereits enthalten.

FAZIT
Eine moderne, helle Wohnung mit nahezu perfekter Verkehrsanbindung, in der Sie nur noch Ihre Möbel platzieren und Ihre eigenen Lampen anbringen müssen.

Sollte die angebotene Wohnung Ihr Interesse geweckt haben, nehmen Sie bitte Kontakt zu uns auf. Wir freuen uns auf eine individuelle Besichtigung mit Ihnen.

Ausstattung:

Einbauküche
Tageslichtbad mit Wanne
Wandhängendes WC
Spiegelschrank im Bad
Handtuchhalterheizung
Moderner Designbodenbelag
Balkon mit Südwest-Ausrichtung
Keller

Lagebeschreibung:

RUHIGE WOHNLAGE IN WATENBÜTTEL
Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Braunschweig-Watenbüttel. Der Ortsteil liegt westlich der Kernstadt und gehört zum Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel.

INFRASTRUKTUR UND NAHERHOLUNG
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Banken und Restaurants sind hier nur wenige Schritte entfernt. In wenigen Minuten erreichen Sie die umliegenden Felder, die Oker und den Mittellandkanal.

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG
Zum Stadtzentrum von Braunschweig besteht eine Anbindung durch die Buslinien M 16, der Linie 480 oder über das Westliche Ringgebiet mit dem Bus 433 und anschließend der Straßenbahn M 2 in die Braunschweiger Innenstadt. Die Busverbindung in die Innenstadt von Braunschweig ist vorbildlich. Der Bus verkehrt in einem 15-Minuten-Takt. Die Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 Meter Entfernung. Mit dem PKW erreichen Sie die Innenstadt in 10 Minuten und die A2 in Fahrtrichtungen Hannover, Wolfsburg und Berlin in ca. 2 Minuten.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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.

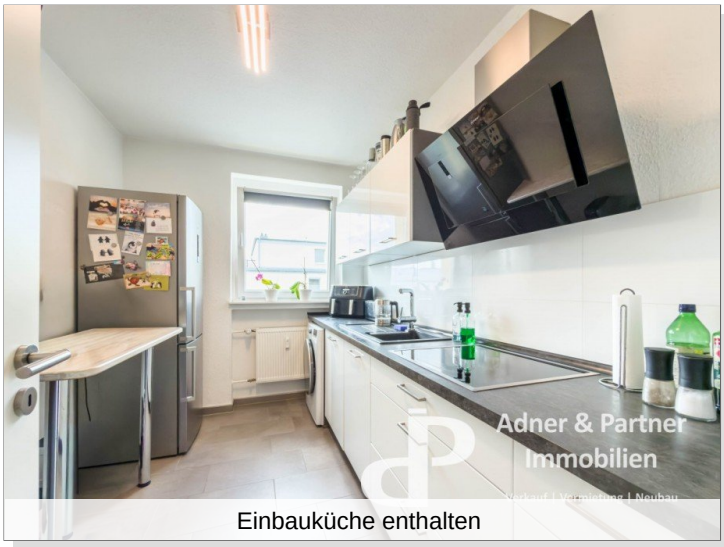
HINWEIS ZUR BILDDARSTELLUNG (VIRTUAL STAGING)
Einige Fotos wurden mittels virtuellem Homestaging bearbeitet. Die dargestellte Möblierung und Ausstattung ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes und dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsvarianten.

HINWEIS ZU NACHTRÄGLICHEN ENERGETISCHEN MODERNISIERUNGEN
Nach Angaben des Eigentümers wurde die bisherige Ölheizungsanlage im Jahr 2024/2025 durch eine Gas-Brennwertheizung ersetzt. Darüber hinaus wurden Fassadendämmmaßnahmen durchgeführt. Der vorliegende Energieausweis wurde vor Durchführung dieser Maßnahmen erstellt. Aussagen über die hieraus resultierende energetische Verbesserung können mangels aktueller Berechnung nicht getroffen werden.

Objektbilder:

Wohnen zum Balkon

Wohnen Ansicht 2



Einbauküche enthalten

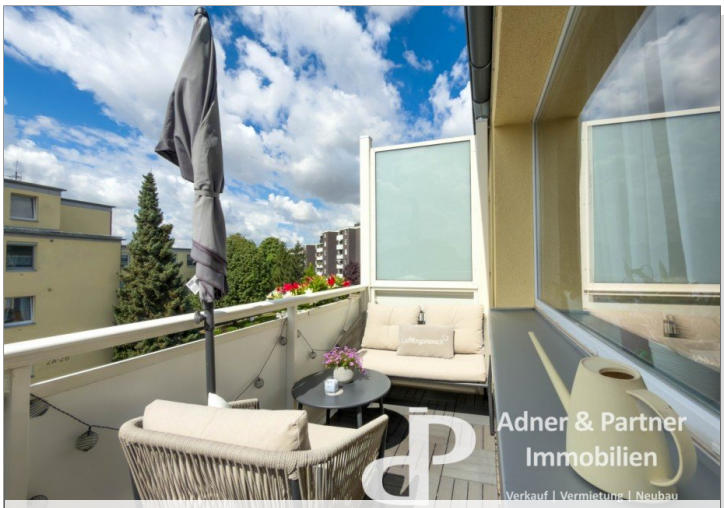
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202674-77ng4

Flur Richtung Schlafzimmer

Tageslichtbad



Balkon

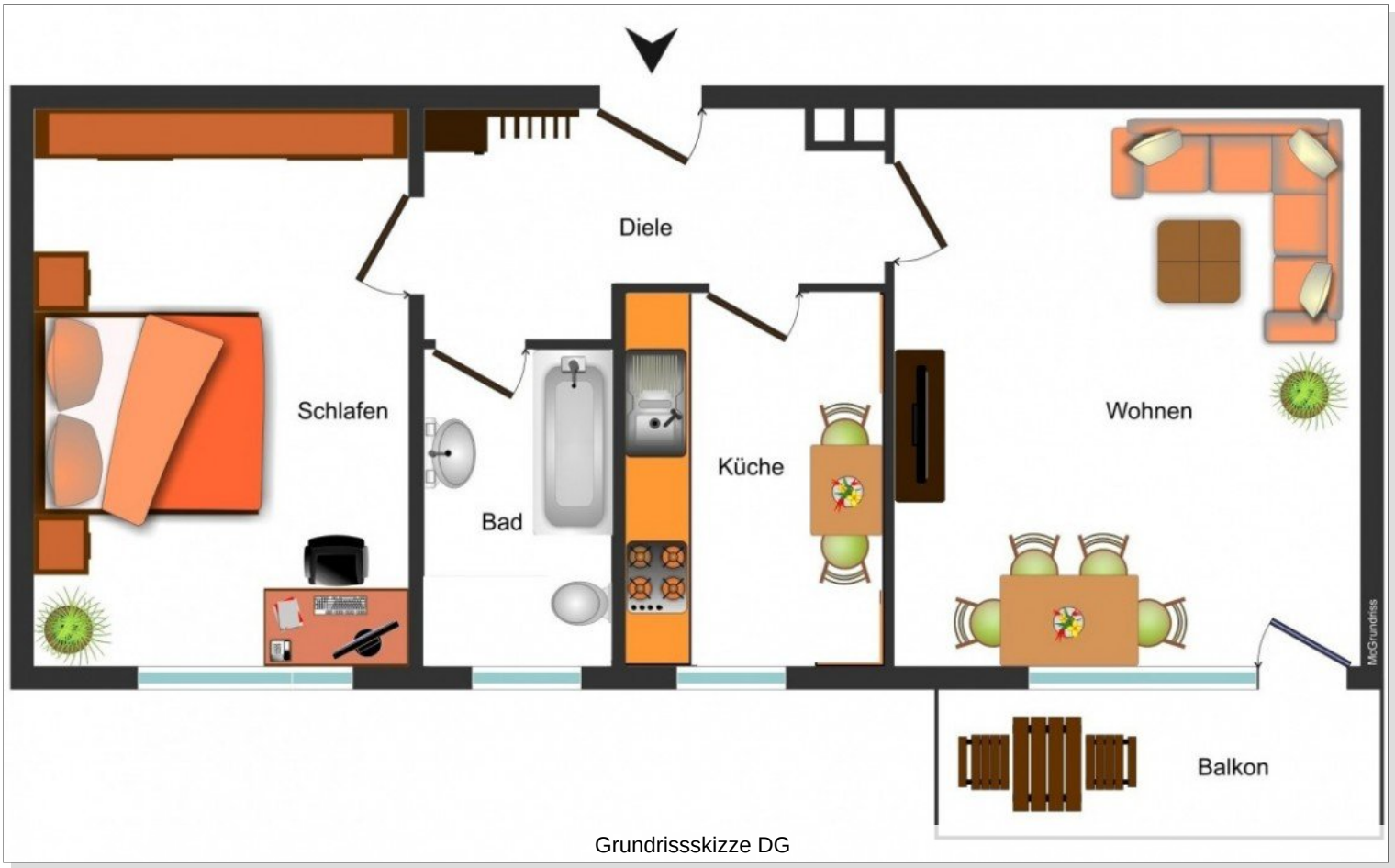
Gebäudeansicht

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202674-77ng4



Grundrissskizze DG

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Braunschweig
> 2 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202674-77ng4

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