

MODERNE MAISONETTE IM ÖSTLICHEN RING BRAUNSCHWEIGS-MIT KFZ-STELLPLATZ UND WESTBALKON



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 38104 Braunschweig

Baujahr: 1900

Letzte Modernisierung: 2015

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 90,41 m²

Nebenkosten (ca.): 238,- €

Warmmiete (ca.): 1.274,- €

Etage: 4

VERMIETET
€ 1.036,-

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

> 3 Zimmer

> 90,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API202524-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	38104 Braunschweig
Baujahr	1900
Letzte Modernisierung	2015
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	90,41 m ²
Kaltmiete	1.036,- €
Nebenkosten (ca.)	238,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.274,- €
Kaution	3.100,- €
Etage	4
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 55,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	88 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-07-31
Energieausweis gültig bis	01.08.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	nein
Denkmalgeschützt	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	3 m ²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Kamin	nein

Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Haustiere	nein
Gäste-WC	nein
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Dachboden (ca.)	16,39 m ²
Keller (ca.)	4 m ²
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	01.02.2026

> Dachgeschosswohnung

> Braunschweig

> 3 Zimmer

> 90,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API202524-77ng4



Objektbeschreibung:

Die moderne und helle Wohnung befindet sich im 4. OG, eines 10 Familienhauses aus dem Jahre 1900. Im Jahr 2015 wurde diese nicht alltägliche Wohnung hergestellt und bot den jetzigen Mietern ein wertiges und helles Zuhause. Wenn Sie so möchten, gibt es jedoch ein Haar in der Suppe. Es gibt keinen Lift. Doch das Treppensteigen lohnt sich! Hinter der Wohnungstür empfängt Sie ein helles und gepflegtes Zuhause mit zeitgemäßem Ausstattungsstandard. Erneuerte Elektroinstallation, hochwertige Bodenbeläge, ein modernes Duschbad mit Fenster, frisches Fliesendesign, energieeffiziente Fenster, sichtbare Balkenelemente mit viel Charme, eine Gegensprechanlage, ein praktischer Abstellraum sowie neue Türen und Zargen schaffen ein ansprechendes Wohnumfeld. Ein sonniger Balkon und ein PKW-Stellplatz direkt vor der Tür runden das Angebot ab.

Vom Wohnbereich gelangen Sie über eine modern gestaltete Treppe in den ausgebauten Spitzboden, wo Ihnen ca. 16,4 m², für Ihr Hobby oder Ähnlichem, zur Verfügung stehen.

Da der DG-Neuausbau nach Anforderungen an Energieeffizienz ausgeführt wurde, ist das Dach dementsprechend gedämmt und es sind angenehme Temperaturen zu erwarten.

Ebenfalls schön ist die Tatsache, das Warmwasser zentral aufbereitet wird und es somit keine Durchlauferhitzer gibt, die für hohe Stromkosten sorgen.

Besonders ansprechend ist der große Küchenbereich. Esstisch und Stühle finden problemlos Platz. Die verbaute und auf diese Wohnung zugeschnittene Einbauküche können Sie vom Vormieter erwerben.

Ihre Waschmaschine wird im Bad untergebracht, der Winterdienst wird durch eine Firma ausgeführt und die Treppenhausreinigung obliegt den Bewohnern. Das TV-Signal wird derzeit über Kabel D bereitgestellt. Glasfaser ist bereits im Haus vorhanden und kann bei Bedarf bis in die Wohnung gelegt werden.

Es wird ein Mietvertrag mit einer Mindestmietdauer von 2 Jahren angestrebt!

BITTE NUTZEN SIE DIE MÖGLICHKEIT UNSERE 360° BESICHTIGUNG DURCHZUFÜHREN, BEVOR SIE EINE ANFRAGE SENDEN.

Anschließend vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und prüfen, ob hier Ihr neues Zuhause auf Sie wartet.

Wir freuen uns auf Sie.

Ausstattung:

Neuausbau in 2015

Designbodenbelag

Fliesen

Abstellkammer

Einbauküche kann vom Vormieter übernommen werden VB 2.900,00 EUR

Tageslichtbad mit Dusche

Balkon mit WPC-Belag

Gegensprechanlage

Handtuchheizkörper

Sichtbalken

Iso-Fenster

Keller

Lagebeschreibung:

Das östliche Ringgebiet ist eines der begehrtesten Wohngebiete Braunschweigs.

Die Wohnung liegt günstig zum Hauptbahnhof in der Wilhelm-Raabe-Straße.

Zu Fuß benötigt man ca. 15 Min. bis in die City. Zum Bahnhof gelangen Sie in ca. 10 Gehminuten.

Das Naherholungsgebiet Prinzenpark befindet sich ca. 50 Meter entfernt.

Die Rollschuhbahn mit Basketballfeld, Halfpipe und die schönen Spazierwege in Richtung Riddagshausen machen den Park zu einem viel genutzten Areal für Braunschweiger aller Altersgruppen.

Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Hausarzt, Facharzt, Zahnarzt, Apotheke, Bank/Sparkasse, Bäcker, Metzger, Supermarkt und Friseur sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Bühne/Kleinkunst, Bücherei, Kneipen, Restaurants, Sportplatz, Sporthalle, Park und See bieten Ihnen Freizeitmöglichkeiten.

Selbstverständlich lassen sich alle beschriebenen Ziele auch bequem in kürzester Zeit mit dem Bike erreichen.

Mit dem PKW benötigen Sie ca. 5 Minuten, um zu den Kreuzteichen zu gelangen. Ebenso schnell sind Sie in der City.

Sonstiges:

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

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:

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

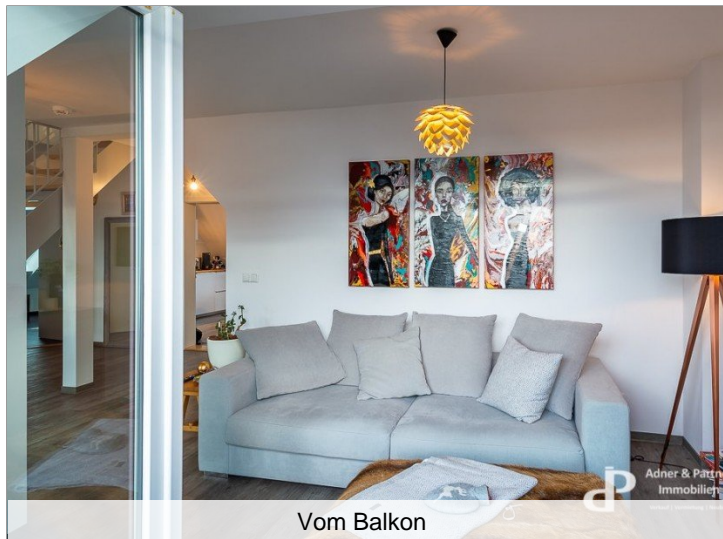
- > 90,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202524-77ng4



Wohnen zum Balkon



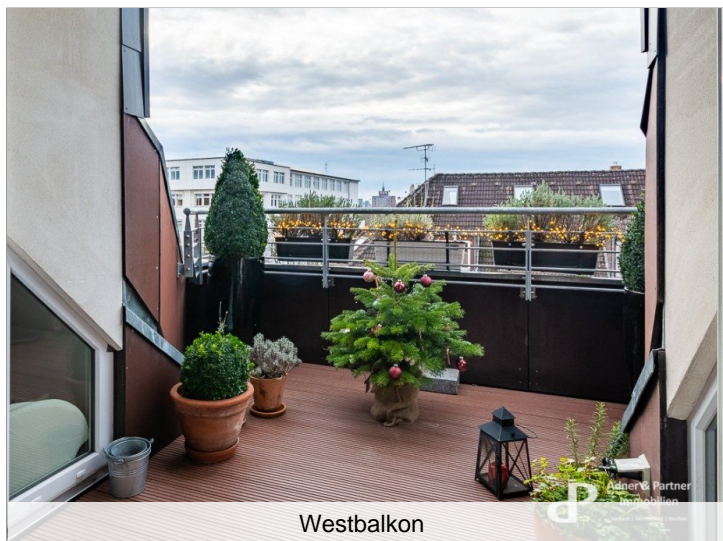
Aussicht vom Balkon



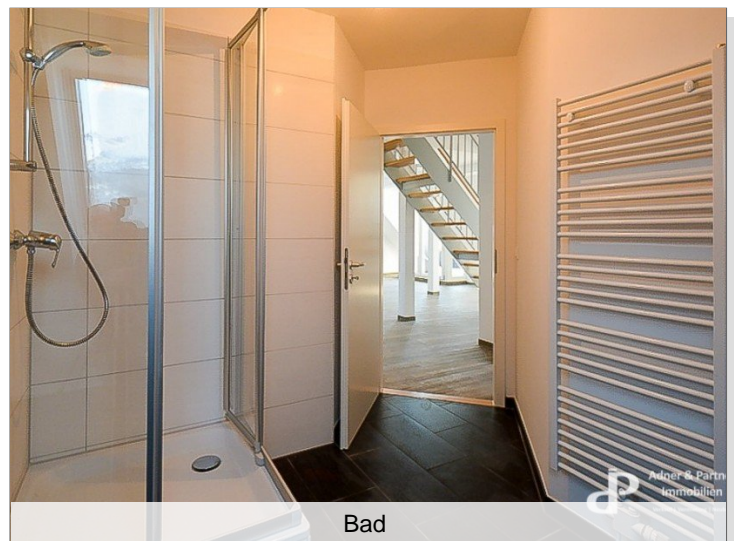
Vom Balkon



Zur nächsten Etage



Westbalkon



Bad

Eckdaten

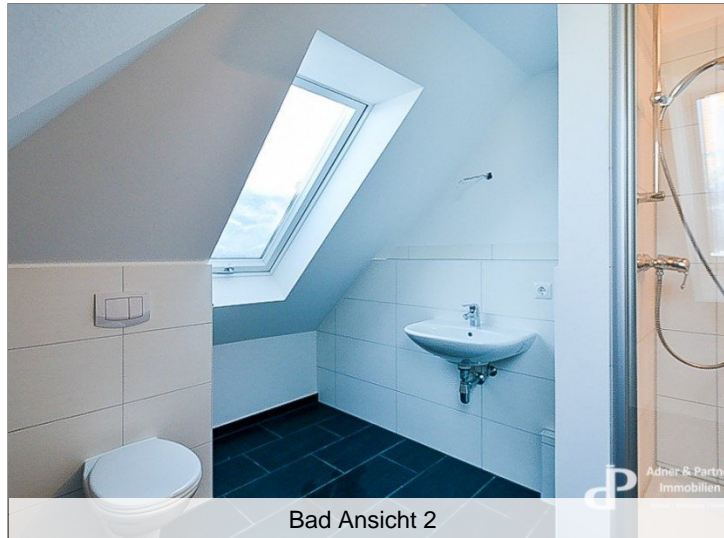
> Dachgeschosswohnung

> 90,41 m² Wohnfläche

> Braunschweig

> Objektnummer: API202524-77ng4

> 3 Zimmer



Bad Ansicht 2

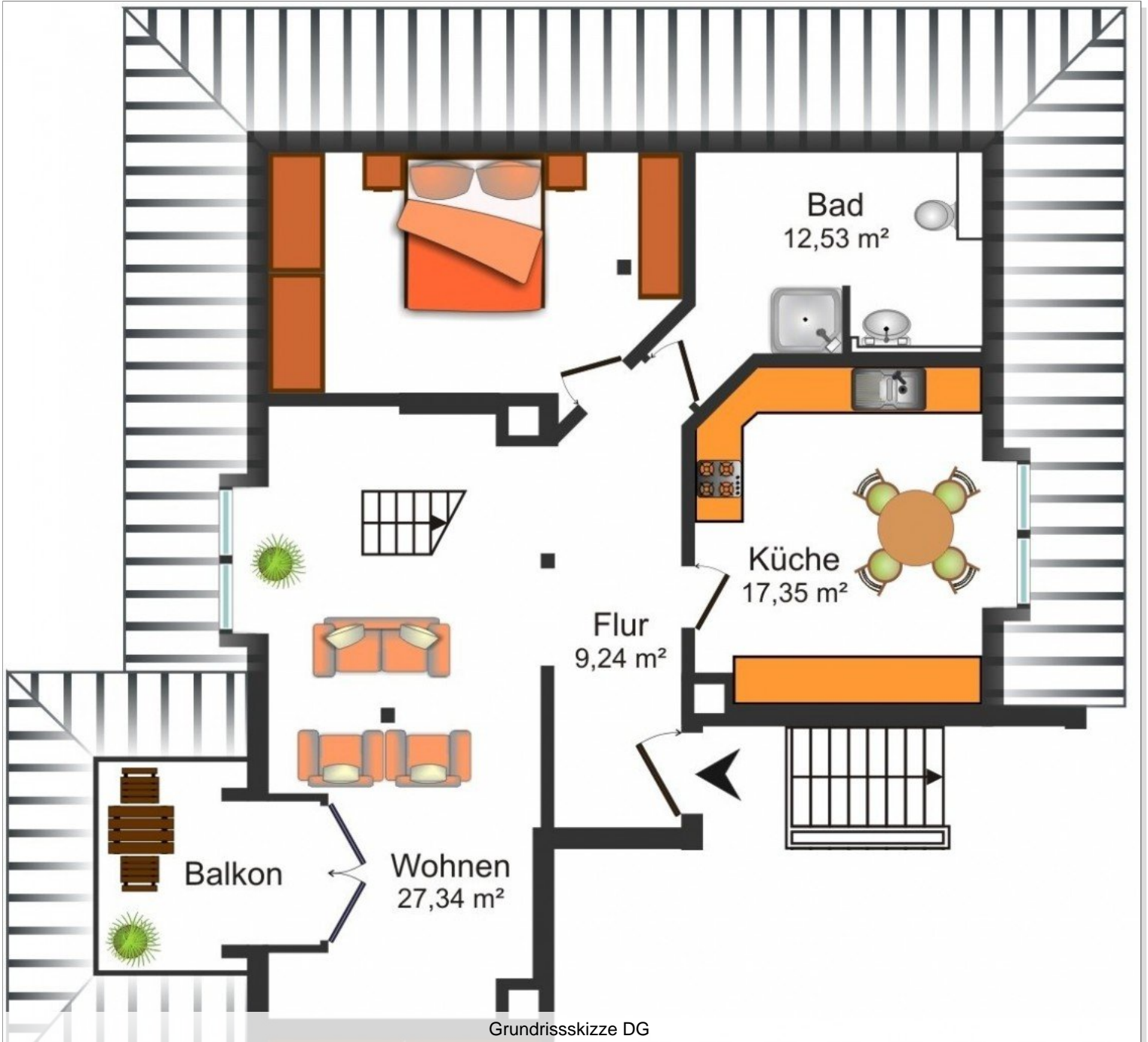


Schlafzimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 90,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202524-77ng4



Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 90,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202524-77ng4

