

## \*\*MODERNES STADTHAUS IN BESTER LAGE BRAUNSCHWEIGS- MIT EINBAUKÜCHE UND GARAGE\*\*



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 38126 Braunschweig  
Baujahr: 2005  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 135,70 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 67,50 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 297 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Garage: ja

**VERMIETET**

- > Doppelhaushälfte
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 135,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201844-77ng4



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	38126 Braunschweig
Baujahr	2005
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	135,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	67,50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	297 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	auf Anfrage
Kautions	5.250,00 EUR
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	117,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-06-27
Energieausweis gültig bis	29.06.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Teppich
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt

## Objektbeschreibung:

Diese 2005 im mediterranen Stil erbaute Doppelhaushälfte besticht durch die Kombination aus Qualität, Charme und Lage.

Über 2 Etagen erstrecken sich großzügige, elegante Raumlösungen mit moderner Architektur auf ca. 136 m<sup>2</sup> schönes Wohnen. Aufgeteilt auf 4

Zimmer, Küche, Bad und Gäste WC werden Ihnen große helle Räume, ein geräumiger Eingangsbereich, eine Loggia und weitere durchdachte Extras geboten. Zudem gibt es einen großzügigen beheizten Keller mit ca. 67 m<sup>2</sup>, der auch Ihren HWR, eine kleine Hobbywerkstatt und ein Arbeitszimmer bietet.

Im EG finden Sie eine voll ausgestattete, ca. 21 m<sup>2</sup> große, Küche mit Essbereich und angrenzender Ost-Terrasse, ein Gäste-WC und das helle ca. 33 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten West-Terrasse vor. Die Terrassen, auf denen Sie mit Freunden und Familie schöne Stunden verbringen können, und der pflegeleichte kleine Garten bilden eine kleine grüne Insel und bieten Ihnen Freiraum und Abgeschlossenheit.

Im 1. OG. erwarten Sie, mit jeweils knapp 18 m<sup>2</sup>, schön geschnittene Schlafzimmer und Ihr Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und 2 Waschbecken. Die optisch ansprechenden Badmöbel inkl. Spiegel verbleiben in der Immobilie. Neben dem großen Handtuchheizkörper gibt es hier noch eine Fußbodenheizung. Weitere Pluspunkte dieser Etage sind z.B. der Balkon und die nicht vorhandenen Dachschrägen. Somit könnte in jedem der Schlafzimmer z.B. ein 4 Meter Kleiderschrank platziert werden

Für Ihren PKW gibt es eine Garage, die bereits im Mietpreis inkludiert ist. An der Garage angrenzend gibt es noch einen ca. 9 m<sup>2</sup> großen Abstellraum für Gartengeräte oder die Spielutensilien Ihrer Kinder. TV empfangen Sie via Sat-Anschluss. Die Zimmer sind ausnahmslos mit TV-Dosen ausgestattet. Internet ist via VDSL mit bis zu 100 MBit/s möglich.

Beheizt wird das Haus mit einer Gasbrennwertheizung, die auch die Warmwasseraufbereitung übernimmt. Durchlauferhitzer gibt es keine. Die Kosten hierfür sind bereits in den Betriebskosten enthalten. Sie wählen nur noch den Anbieter aus und rechnen direkt mit dem Versorger ab.

Die Gartenpflege übernehmen Sie, sie könnte allerdings auch an einen externen Dienstleister übergeben werden.

Die Kosten hierfür wurden allerdings noch nicht in den Betriebskosten berücksichtigt.

Fazit: Das perfekte Nest für Sie und Ihre Familie.

Wir empfehlen Ihnen, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von den Einrichtungsmöglichkeiten zu machen und Licht und Luftigkeit der Räume zu genießen.

## Ausstattung:

- Balkon
- Einbauküche
- 2 Terrassen
- Pflegeleichter Garten
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Keller
- Garage (ca. 2,98 m x 5,50 m) mit begrüntem Flachdach,

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 135,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201844-77ng4



Bewässerungssystem und elektrischem Tor  
Steckdose zum Laden von Elektrofahrzeugen in der Garage  
Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden  
Elektrische Außenjalousien  
Digitale Satellitenanlage für HD-Fernsehen mit SAT-Anschlüssen in allen Schlafzimmern  
Internet via VDSL mit bis zu 100 MBit/s möglich (aktuell 50 MBit/s)  
Alarmanlage

## Lagebeschreibung:

Der beliebte Ort Mascherode, der bis heute seinen dörflichen Charakter erhalten hat, wurde Anfang 2000 um 2 Neubaugebiete erweitert und zählt zu den besten Adressen in Braunschweig. Damals kamen elegante Neubauten vom Standard-Reihenhaus bis zum exklusiven Einfamilienhaus hinzu. Der Ortsteil liegt ca. 7 km von Braunschweigs Innenstadt entfernt und ist nahezu vollständig von Wald umschlossen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärztliche Versorgung, Apotheke und div. Sportmöglichkeiten sind im Ort vorhanden bzw. im nahe gelegenen Stöckheim. Ein großer Discounter befindet sich nur wenige Meter entfernt.

Ein Kindergarten befindet sich ebenfalls im Ort. 8 weitere Kitas befinden sich in den umliegenden Ortschaften und maximal 5 Km entfernt. Schulen sind in Mascherode nicht vertreten. Innerhalb von 5 Km befinden sich jedoch 3 Grundschulen, wobei sich die GS in der Südstadt nur ca. 2 Km weit entfernt befindet. Ein Gymnasium befindet sich im 3,5 Km entfernten Heidberg.

Des Weiteren befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt das Naherholungsgebiet Heidbergsee mit Sandstrand und Bademöglichkeiten, sowie der Mascheroder Wald.

In- und Outdoor-Golfen gibt es ebenso keine 5 min. entfernt.

Es besteht eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Braunschweiger Innenstadt, sowie in das Schulzentrum im Heidberg. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind in Kürze zu erreichen. Die nächst gelegene Bushaltestelle ist keine 700 Meter entfernt. Von dort fahren die Linien 411 und 431 in kurzen Abständen Richtung Hauptbahnhof. Mit dem Auto ist man in ca. 10 Minuten am Braunschweiger Hauptbahnhof und in weniger als 5 Minuten gelangt man über die Anschlussstelle Stöckheim-Mascherode auf die Autobahn A395.

## 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](http://www.adnerundpartner.de)

Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig gehört wiederholt zu den besten Immobilienmaklern Deutschlands.

## Objektbilder:



Eingangsbereich

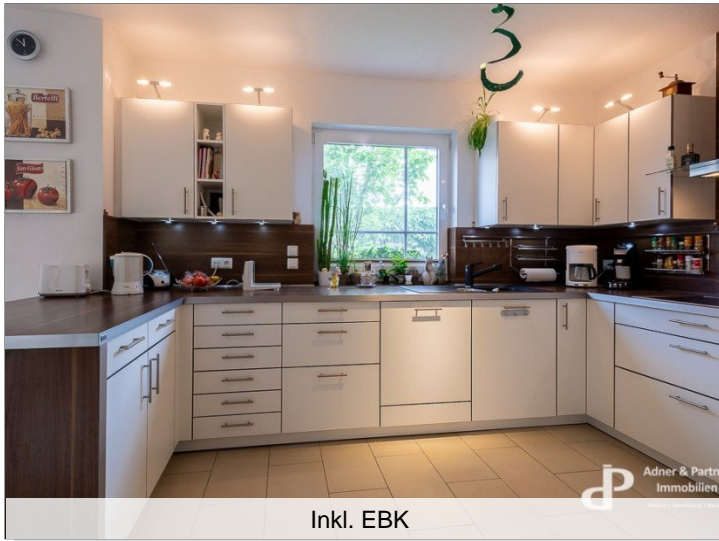


Essbereich Küche

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 135,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201844-77ng4



Inkl. EBK



Kinderzimmer 2



TV-Ecke im EG



Balkon



Kinderzimmer 1



Elternschlafzimmer

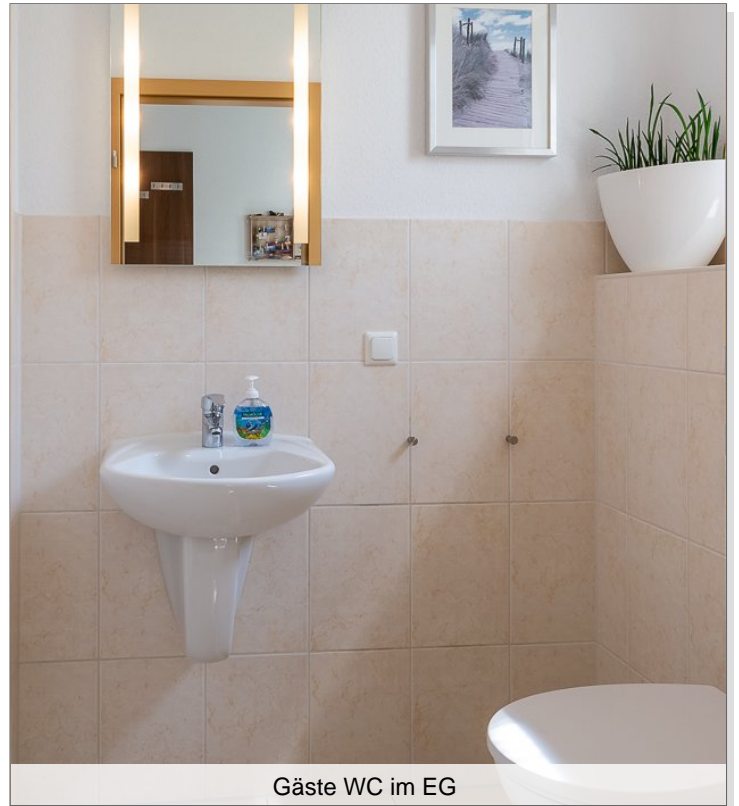
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 135,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201844-77ng4



Bad im OG



Gäste WC im EG



Früstücksterrasse

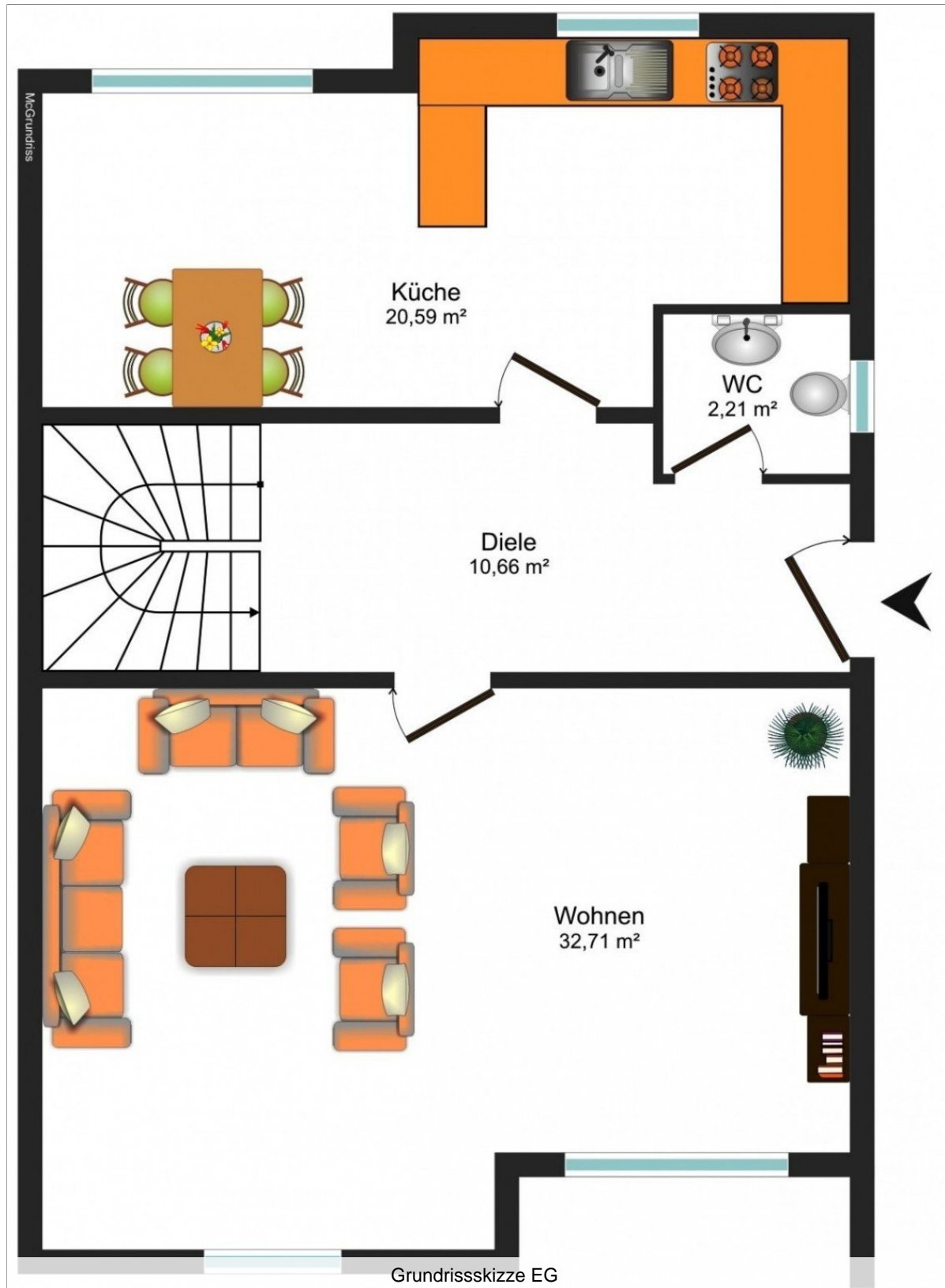


Ihre Garage

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 135,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201844-77ng4



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Braunschweig
- > 4 Zimmer

- > 135,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201844-77ng4

