Adner & Partner Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

EXPOSÉ

MODERNES WOHNEN AM WALL MIT OKERBLICK, EINBAUKÜCHE UND TIEFGARAGE

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 38118 Braunschweig

Baujahr: 2014

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 127,30 m²

Etage: 2

Anzahl Etagen: 3

Aufzug: Personenaufzug

Balkon: ja

VERMIETET

© 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

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 4 Zimmer
> 127,30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2378-77ng4

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	38118 Braunschweig
Baujahr	2014
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	127,30 m²
Kaltmiete	auf Anfrage
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kaution	4.800,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Tiefgarage
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Miete 90,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	78,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-04-27
Energieausweis gültig bis	26.04.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2014
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	24,80 m²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Kamin	nein
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Fernwärme
Haustiere	nein
Keller (ca.)	6 m²
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	01.09.2023

© 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

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 4 Zimmer
> 127,30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2378-77ng4

Objektbeschreibung:

Diese helle und moderne 4-Zimmerwohnung bietet sonnige und helle 127 m² Wohnfläche. Zudem vermittelt eine hohe Anzahl bodentiefer Fenster einen fließenden Übergang zur Außenwelt. Die Wohnung verfügt über 2 ansehnliche je 13 m² große Balkone. Sie ist mit einer Fußbodenheizung, 2 Bädern, elektr. Außenjalousien und hochwertigen Parkettböden ausgestattet. Die Anordnung und Größe der Zimmer liefern einer maximal 4-köpfigen Familie den idealen Platz zum Wohlfühlen.
So verfügen z. B. die Schlafzimmer über Größen zwischen ca. 9 und 19 m² Wohnfläche und erlauben den Zugang zu dem 2. Balkon. Kleiderschränke mit einer Breite von 3,70 m sind in beiden Zimmern problemlos zu platzieren.
Das 7,7 m² große Hauptbad grenzt am Elternschlafzimmer und bietet eine ebenerdige Dusche, Badewanne und ein bodentiefes Fenster. Zusätzlich zur Fußbodenheizung gibt es einen elektrischen Handtuchheizkörper für kuschelige Badetücher.
Das 3 m² große Gäste-Duschbad muss ohne Fenster auskommen, verfügt jedoch über eine elektrische Lüftung. Sie werden zudem mit Freude feststellen, dass Ihre Wohnung über einen 2,8 m² großen Hauswirtschaftsraum verfügt, in dem Sie Ihre Waschmaschine und einen Kondenstrockner platzieren können.
Das offene Wohn-Esszimmer bietet zusammen mit dem Küchenbereich über 28 m², die wohl als das Herzstück dieser Wohnung betrachtet werden können. Der helle und offene Bereich bietet eine kommunikative Atmosphäre, die Sie spätestens bei Ihrer nächsten Familienfeier genießen werden. Die gezeigte Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet und verbleibt in der Wohnung. Vom Wohnbereich aus können Sie einen Ihrer Balkone betreten, der Ihnen im Sommer zusätzlichen Platz zur Entspannung schenkt. Die Balkonflächen wurden mit 50 % der Wohnfläche zugeordnet.
Alle Zimmer sind mit einem TV und Lan-Anschluss ausgestattet. Das TV-Signal wird via Breitbandkabel geliefert. Und wer in der Stadt lebt, weiß einen Punkt sehr genau einzuschätzen: Die 2 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage, die je 90,00 EUR mtl. zur dargestellten Kaltmiete hinzugerechnet werden müssen. Parkplatzsuche wird für Sie zu einem Fremdwort.
Neben einem Bikekeller steht Ihnen ein ca. 5 m² großer Keller zur Verfügung.
Winterdienst, Straßenreinigung und die Treppenhausreinigung werden durch einen externen Dienstleister durchgeführt und sind bereits in den Betriebskosten enthalten.

Wir empfehlen Ihnen, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von den Einrichtungsmöglichkeiten zu machen und die Atmosphäre dieser Wohnung zu genießen.
ES WIRD EIN MIETVERTRAG MIT GEGENSEITIGEN KÜNDIGUNGSVERZICHT VON 2 JAHREN ANGESTREBT!

Ausstattung:

Einbauküche
Fußbodenheizung
Massivparkett in Eiche
Bodentiefe Fensterelemente
Elektr. Außenjalousien
2 Balkone
2 Bäder
Handtuchheizkörper
Grohe Armaturen
Hochwertige Fliesen in Bad und Küche
Abstellraum/HWR
Lift
2 Tiefgaragenstellplätze möglich

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im Herzen Braunschweigs in exklusiver Okerlage in der Cammannstraße. Die 150 m entfernte Ferdinandbrücke verbindet die Promenade (Wilhelmitorwall/Ferdinandstraße) mit der Sophienstraße und der westlichen Stadterweiterung. Die Innenstadt erreichen Sie in 10 min. zu Fuß. Ebenso schnell erreichbar sind die Hochschule für Bildende Künste und die Volkswagenhalle.
Lebensmittelmärkte, Bäcker, Restaurants und sonstige Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in der Nähe.
Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in Sichtweite auf der Frankfurter Straße, in der Luisenstraße und am Cyriaksring. Zur nächsten Autobahnauffahrt A391 fahren Sie mit dem Auto nur wenige Minuten. In der näheren Umgebung finden Sie auch Schulen und Kindergärten.
Der Braunschweiger Bürgerpark ist ca. 500 m entfernt und eine der ältesten und größten Parkanlagen der Stadt Braunschweig. Der Bürgerpark lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein und unterstreicht die besondere Wohnlage. Der Park lockt aber auch mit einer Paddeltour auf der Oker oder einem netten Picknick.

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:

© 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

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 4 Zimmer
> 127,30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2378-77ng4

Mie Einbauküche

Schlafzimmer mit Okerblick und Balkon

Panoramaessplatz

Bath en Suite

Gästebad

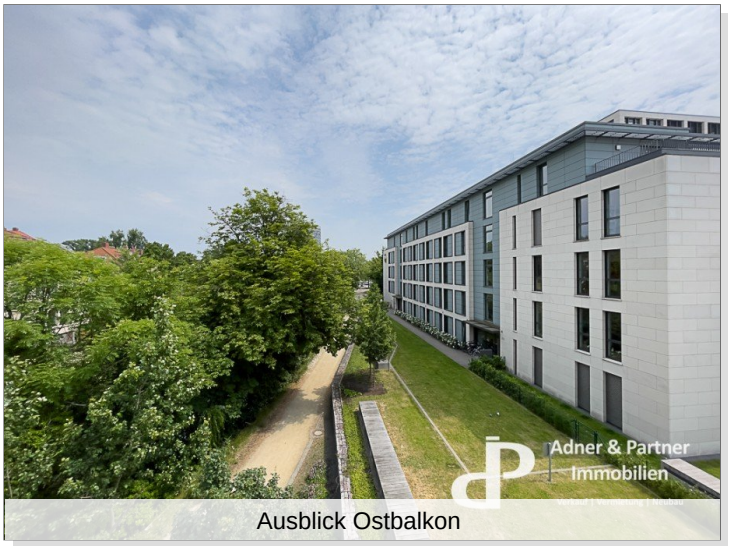
Ostbalkon

© 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

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 4 Zimmer
> 127,30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2378-77ng4



Ausblick Ostbalkon

Schlafzimmer 3 mit Okerblick

Schlafzimmer 2 mit Balkonzugang

Flur

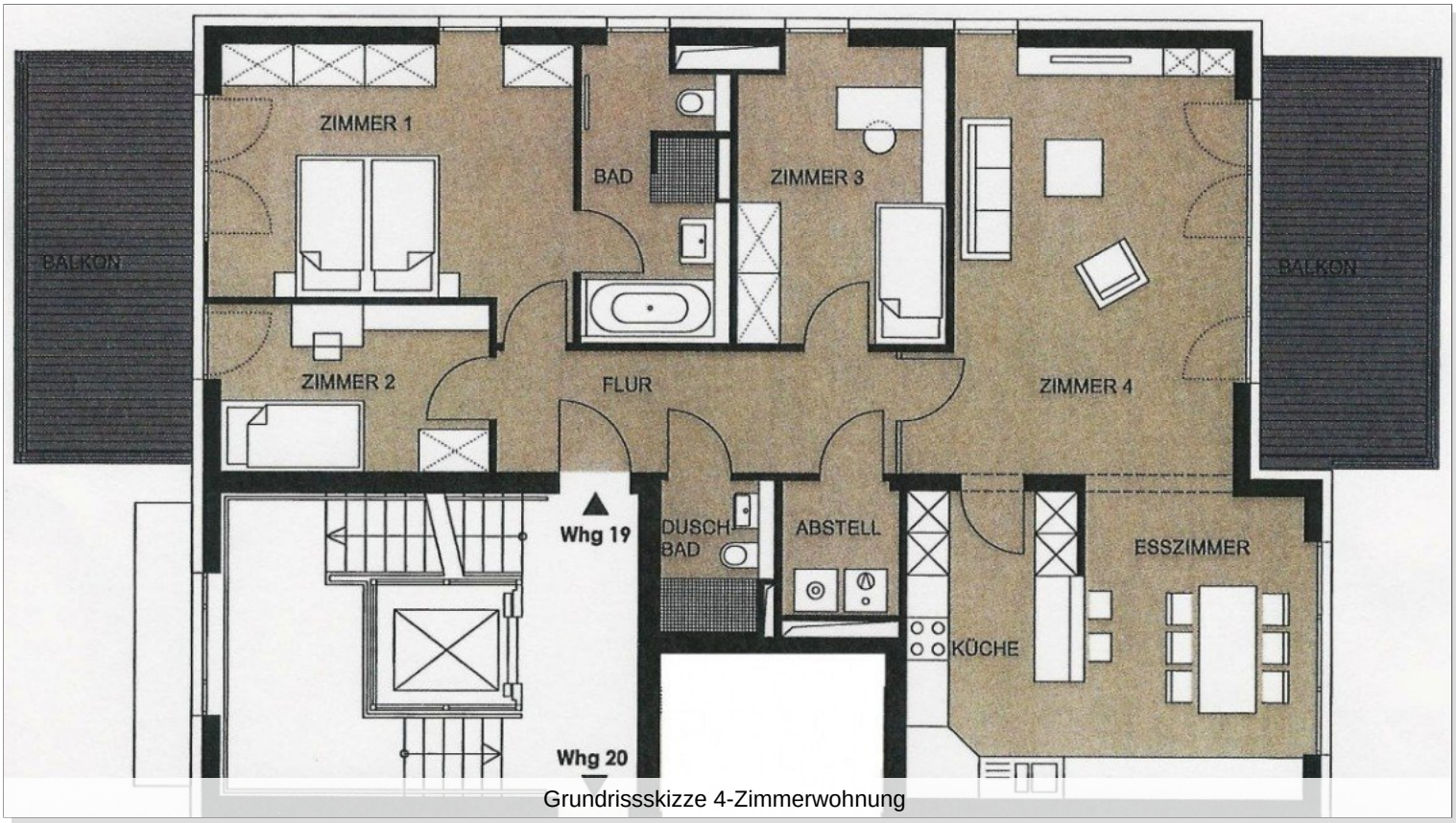
Westbalkon

© 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

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 4 Zimmer
> 127,30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2378-77ng4



Grundrissskizze 4-Zimmerwohnung

© 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

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 4 Zimmer
> 127,30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2378-77ng4

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