

EXPOSÉ



**Adner & Partner
Immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau

REIHENHAUS IN BRAUNSCHWEIG - FLEXIBLES FAMILIENWOHNEN AUF DREI EBENEN



ECKDATEN

Objektart: Reihemittelhaus
Adresse: 38112 Braunschweig
Baujahr: 2022
Zimmerzahl: 4,5
Wohnfläche (ca.): 120 m²
Grundstücksfläche (ca.): 200 m²
Nebenkosten (ca.): 275,- €
Warmmiete (ca.): 1.775,- €
Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 1.500,-**

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

- > Reihenmittelhaus
- > Braunschweig
- > 4,5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202648-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	38112 Braunschweig
Baujahr	2022
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	120 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	200 m ²
Kaltmiete	1.500,- €
Nebenkosten (ca.)	275,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.775,- €
Kaution	3 Monatsmieten
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Pultdach
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	51 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-01-13
Energieausweis gültig bis	12.01.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	14,60 m ²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	nein
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme

Haustiere	nein
Gäste-WC	ja
barrierefrei	nein
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.08.2026

> Reihenmittelhaus
> Braunschweig
> 4,5 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202648-77ng4



Objektbeschreibung:

ARCHITEKTONISCHE KLARHEIT UND FLEXIBLES RAUMKONZEPT

Diese Immobilie in Braunschweig Watenbüttel zeichnet sich durch eine zeitgemäße Architektur und eine durchdachte Aufteilung über drei Wohnebenen aus. Das gesamte Gebäude ist auf die funktionalen Anforderungen eines modernen Familienalltags ausgerichtet. Große Fensterfronten in allen Wohnbereichen sorgen für eine gleichmäßige Belichtung, während das sachliche Farbkonzept viel Raum für individuelle Möblierungsvarianten lässt. Die Kombination aus pflegeleichten Bodenbelägen und einer klaren Raumstruktur bildet die Basis für ein flexibles und langlebiges Zuhause.

HELLER WOHN- UND ESSBEREICH ALS ZENTRALER MITTELPUNKT

Das Erdgeschoss wird durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich geprägt, der nahtlos an den Kochbereich anschließt. Ein durchgehender, heller Fliesenboden in großformatiger Optik unterstreicht die Großzügigkeit des Raumes und bietet praktische Vorteile im Alltag. Ein dreiflügeliges, bodentiefe Fensterelement öffnet den Raum zur Terrasse und lässt viel Tageslicht einfallen. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch einen funktionalen Eingangsbereich sowie ein separates Gäste-WC, das mit modernen Sanitäröbjekten und integrierter Beleuchtung ausgestattet ist.

FUNKTIONALE EINBAUKÜCHE UND PRIVATE AUSSENANLAGE

Die offen gestaltete Einbauküche ist in einer praktischen U-Form angeordnet. Mit ihren hellen Fronten und der kontrastierenden Arbeitsplatte fügt sie sich unaufdringlich in das Gesamtbild ein. Sie verfügt über moderne Elektrogeräte und bietet durch die integrierte Halbinsel eine direkte Verbindung zum Essbereich. Vom Wohnbereich aus ist die gepflasterte Terrasse zugänglich. Der anschließende, ebene Garten ist von Sichtschutzelementen und Hecken umgeben, was den Außenbereich zu einem gut nutzbaren Rückzugsort für die Familie macht.

INDIVIDUELLE RAUMAUFTEILUNG IM OBERGESCHOSS

Die Räume im Obergeschoss sind mit einem einheitlichen Design-Bodenbelag in Holzoptik ausgestattet. Zwei separate Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: Sie eignen sich gleichermaßen als Schlafbereich, Kinderzimmer oder als ungestörter Arbeitsplatz für das Home-Office. Die rechteckigen Grundrisse erlauben eine optimale Ausnutzung der Stellflächen für Schränke und Betten. Große Fenster gewährleisten auch auf dieser Ebene eine angenehme Belichtung aller Räume.

MODERNES HAUPTBAD MIT INTEGRIERTER

WASCHMASCHINEN-SÄULE

Das Hauptbadezimmer im Obergeschoss kombiniert sandfarbene Wandfliesen mit dunkleren Bodenfliesen zu einem zeitlosen Design. Es ist mit einer Badewanne, einem wandhängenden WC und einem großzügigen Waschplatz inklusive beleuchtetem Spiegel ausgestattet. Ein wesentlicher Nutzwert für Familien ist die vorbereitete Stellfläche für eine

Waschmaschinen-Trockner-Säule, die direkt im Badezimmer platziert werden kann und somit die Wege im Alltag verkürzt.

AUTARKER ELTERNBEREICH UND DACHTERRASSE IM DACHGESCHOSS

Das Dachgeschoss präsentiert sich als voll funktionsfähige, eigenständige Wohnebene mit zwei weiteren hervorragend nutzbaren Zimmern konzipiert und bietet sich ideal als privater Elternbereich an. Von einem dieser Räume aus gelangt man direkt auf die sonnige Dachterrasse, die als privates Outdoor-Highlight eine hohe Privatsphäre bietet. Ein separates, modernes Duschbad sorgt für vollkommene Autonomie auf dieser oberen Etage. Das großzügige Studiozimmer zeichnet sich durch eine ruhige Lage abseits des restlichen Wohngeschehens aus.

FAZIT

Dieses neuwertige Einfamilienhaus in Braunschweig-Watenbüttel überzeugt durch seinen gepflegten Zustand und ein hohes Maß an Alltagsfunktionalität. Mit zwei vollwertigen Badezimmern, einem Gäste-WC und flexibel aufteilbaren Zimmern passt sich die Immobilie mühelos veränderten Lebenssituationen an. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und durchdachter Raumaufteilung macht dieses Objekt zu einer passenden Wahl für Familien und Paare mit Platzbedarf.

Ausstattung:

1 Wannenbad
1 Duschbad
Gäste-WC
Einbauküche
Terrasse
Garten
Dachterrasse
Pkw-Stellplatz
Außenjalousien

Lagebeschreibung:

RUHIGE WOHNLAGEN IN WATENBÜTTTEL

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Braunschweig-Watenbüttel. Der Ortsteil liegt westlich der Kernstadt und gehört zum Stadtbezirk Lehdorf-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

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Braunschweig
- > 4,5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202648-77ng4



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 Fahrrichtungen 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 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:



Schlafzimmer Reihenhaus Watenbüttel



Wannenbad im OG



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Braunschweig
- > 4,5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202648-77ng4



Kinderzimmer KI-Gestaltungsvorschlag



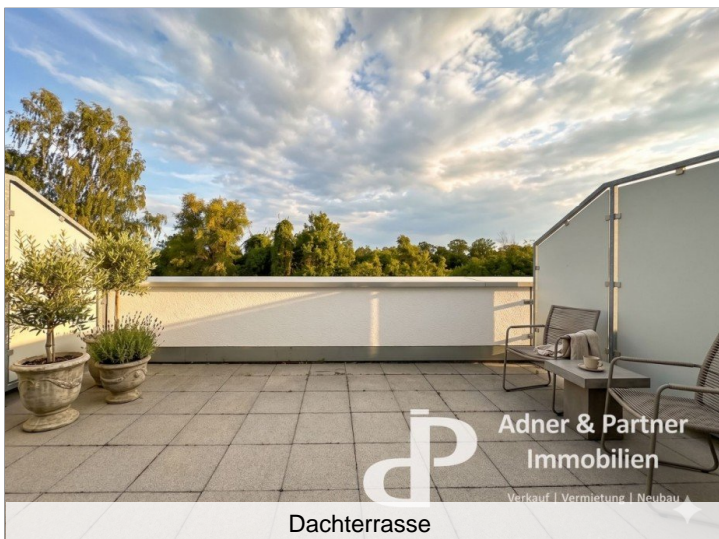
Willkommen Zuhause in Watenbüttel



Studio im DG



Offener Küchen-/Essbereich



Dachterrasse

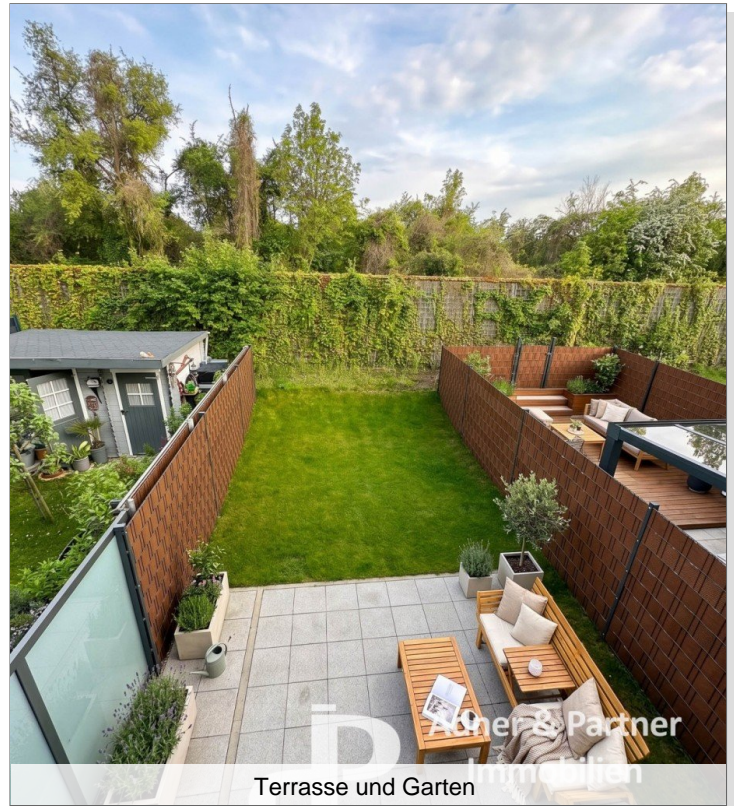
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Braunschweig
- > 4,5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202648-77ng4



Adner & Partner Immobilien
Gäste-WC im EG



Adner & Partner Immobilien
Terrasse und Garten



Adner & Partner Immobilien
Duschbad im DG

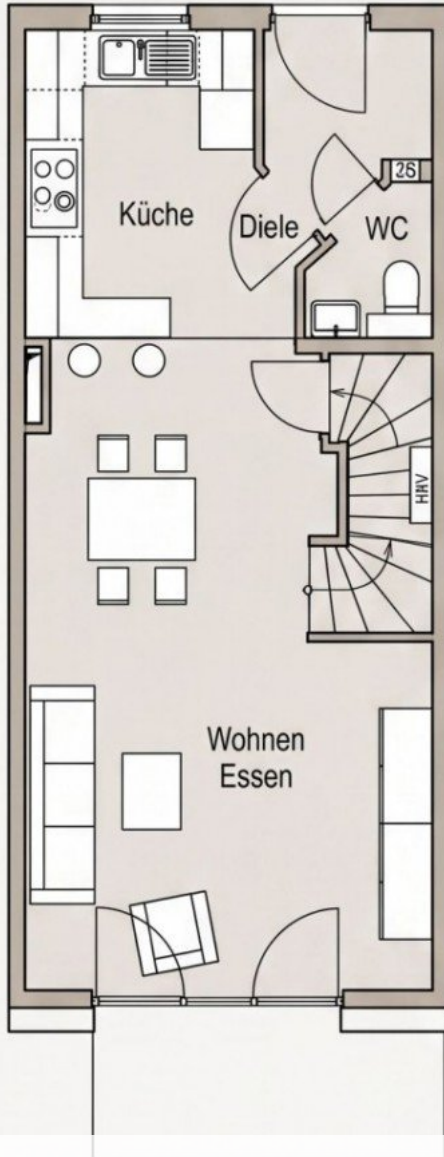
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Braunschweig
- > 4,5 Zimmer

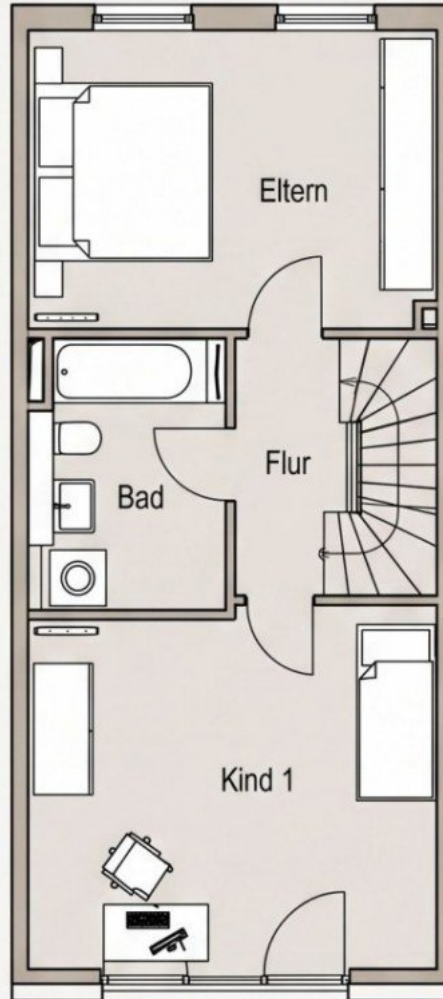
- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202648-77ng4



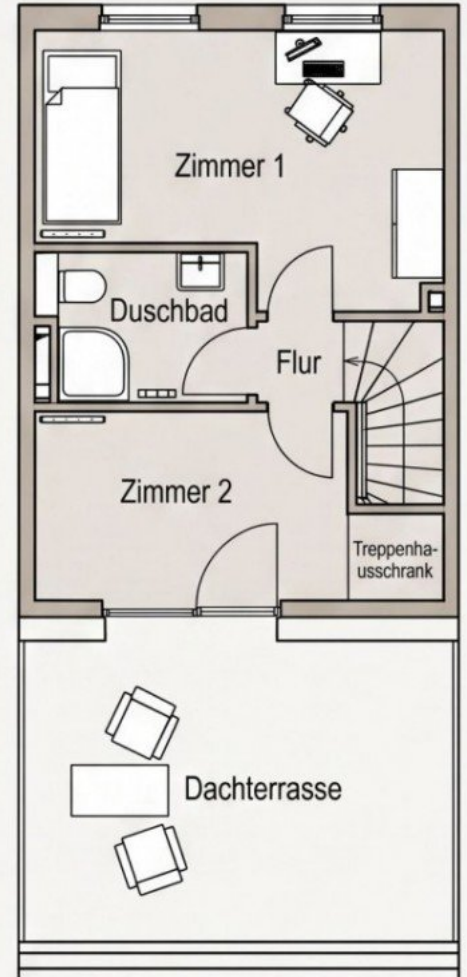
ERDGESCHOSS (EG)



OBERGESCHOSS (OG)



DACHGESCHOSS (DG)



Grundrisskizzen

