Adner & Partner Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

EXPOSÉ

RENOVIERTE BALKONWOHNUNG MIT EINBAUKÜCHE IN BRAUNSCHWEIG-WESTSTADT

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 38120 Braunschweig

Baujahr: 1965

Letzte Modernisierung: 2003

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 70,31 m²

Hausgeld (ca.): 248,- €

Etage: 3

Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis € 145.000,-

© 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
> 3 Zimmer
> 70,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202645-77ng4

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	38120 Braunschweig
Baujahr	1965
Letzte Modernisierung	2003
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	70,31 m²
Kaufpreis	145.000,- €
Hausgeld (ca.)	248,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	0
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	78 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-07-21
Energieausweis gültig bis	20.07.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	9,70 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	nein
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Gäste-WC	nein
Seniorengerecht	nein
barrierefrei	nein

Keller (ca.)	12 m²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% (inkl. MwSt.)
Provisionshinweis	Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

© 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
> 3 Zimmer
> 70,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202645-77ng4

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 1965 errichteten und fortlaufend instand gehaltenen Mehrfamilienhauses. Die Immobilie ist seit dem Jahr 2022 verlässlich vermietet und eignet sich aufgrund ihrer funktionalen sowie durchdachten Raumaufteilung ideal als solide Kapitalanlage. Die klare Trennung der einzelnen Wohnbereiche sorgt für eine effiziente Flächennutzung und bietet langfristig eine hohe Wohnqualität in einer ruhigen, aber infrastrukturell hervorragend angebundenen Wohnlage.

MODERNISIERUNG UND AUSSTATTUNG
Das Gebäude wurde im Jahr 2003 einer umfangreichen Sanierung unterzogen. In diesem Zuge fand eine umfassende Modernisierung des innenliegenden Badezimmers statt, welches mit einer Dusche, einem wandhängenden WC, einem Handtuchheizkörper sowie einem elektrischen Lüftungssystem ausgestattet wurde. Die Wohnräume sind einheitlich mit einem pflegeleichten Laminatboden versehen, während die Funktionsbereiche Flur, Küche und Badezimmer mit hellen Bodenfliesen ausgestattet sind. Eine funktionale Einbauküche inklusive integrierter Waschmaschine unterstreicht die sofortige Nutzbarkeit und den gepflegten Zustand der Wohnung.

WOHNBEREICH, KÜCHE UND AUßENFLÄCHE
Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit einer Fläche von über 18 Quadratmetern, das durch eine breite Fensterfront optimal mit Tageslicht versorgt wird und ausreichend Platz für einen integrierten Essbereich bietet. Vom Wohnzimmer aus erfolgt der direkte Zugang auf den knapp 10 Quadratmeter großen Südbalkon, welcher mit einer schützenden Markise ausgestattet ist. Die separate Küche verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Essbereich und beherbergt zudem eine praktische Abstellkammer. Vom zentralen Flur aus werden zudem das rund 14 Quadratmeter große Hauptschlafzimmer sowie ein weiteres, etwa 9 Quadratmeter großes Zimmer erschlossen, das sich flexibel als Kinderzimmer oder Homeoffice zur Trennung von Wohnen und Arbeiten nutzen lässt.

NUTZFLÄCHEN UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM
Zur Eigentumswohnung gehört ein eigener, gemauerter Kellerraum mit einer Nutzfläche von rund 12 Quadratmetern, der zusätzlichen Stauraum bietet. Stellplätze oder Garagen sind auf dem Grundstück nicht direkt zugeordnet. Das gemeinschaftliche Eigentum umfasst gepflegte Grünanlagen sowie die gemeinschaftlich genutzten Flächen des Wohngebäudes. Die professionelle Treppenhausreinigung, der Winterdienst und die Pflege der Außenanlagen werden durch externe Dienstleister durchgeführt, deren Kosten bereits in den laufenden Betriebskosten abgedeckt sind.

WIRTSCHAFTLICHE DATEN
Das monatliche Hausgeld für die Wohnung inklusive der Zuführung zur Erhaltungsrücklage beläuft sich ab dem 01.01.2027 auf insgesamt 248,00 Euro. Davon entfallen rund 132,00 Euro auf nicht umlagefähige Kosten (inklusive der monatlichen Rücklagenzuführung). Die Positionen für die Treppenhausreinigung, die Grünanlagenpflege sowie der Winterdienst sind im Hausgeld enthalten.
Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft wird regelmäßig aufgestockt, wobei der jährliche Gesamtbeitrag für die Anlage ab dem Jahr 2027 bei 55.000,00 Euro liegt. Der monatliche Anteil zur Rücklagenzuführung für diese Wohneinheit beläuft sich dabei auf 84,00 Euro. Im Dezember 2025 wies der Vermögensstatus der Gemeinschaft eine angesparte Erhaltungsrücklage von insgesamt über 153.000,00 Euro aus.

FAZIT:
Der durchdachte, dreizimmerige Grundriss kombiniert mit dem soliden Modernisierungsstand von Gebäude und Haustechnik garantiert eine langfristig unkomplizierte Bewirtschaftung ohne anstehenden Renovierungsstau. Diese Immobilie bietet Kapitalanlegern ein stabiles Fundament mit fortlaufenden Mieteinnahmen in einer gefragten, grünen Lage von Braunschweig.

Ausstattung:

Einbauküche mit Waschmaschine
Balkon mit Markise
Innenliegendes Duschbad
Laminat
Fliesen
Keller + Zimmer im Dachgeschoss
Abstellkammer
Kabel-TV

Lagebeschreibung:

ANBINDUNG UND MOBILITÄT
Die Weststadt überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung. Die Bundesautobahn 391 (Anschlussstelle Braunschweig-Weststadt) liegt lediglich ca. 2,5 Kilometer von der Wohnung entfernt und bietet Autofahrern schnelle Wege in alle Richtungen. Auch ohne Pkw ist die Mobilität optimal: Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind nur ca. 400 Meter entfernt. Die Straßenbahnlinien 3 und 5 verkehren in enger Taktung und bringen Sie in rund 15 Minuten direkt in die Braunschweiger Innenstadt.

INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG
Der Stadtteil bietet eine erstklassige Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem innerhalb von 5 Gehminuten erreichbar. Dazu zählen verschiedene Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Floristen, Banken und Friseure sowie ein umfassendes Angebot an Kindergärten und Schulen.

WOHNUMFELD UND FREIZEIT
Die Wohnung selbst befindet sich in einer ruhig gelegenen Seitenstraße. Die Weststadt zeichnet sich durch ihren grünen Charakter mit zahlreichen wohnungsnahen Freiflächen aus und ist von Parks, Kleingartenanlagen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 3 Zimmer
> 70,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202645-77ng4

und Wäldern umgeben. Naherholungsgebiete wie der "Timmerlaher Busch" und das "Broitzemer Holz" liegen praktisch direkt vor der Haustür. Zudem verläuft im Osten das ehemals als Industriegleis genutzte Ringgleis, das heute als beliebter Geh- und Radweg dient. Darüber erreichen Sie auf direktem Weg das Westliche Ringgebiet, die Gartenstadt, das Kennelgebiet und den Südsee.

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:

KI-Gestaltungsvorschlag Küche

Inkl. Einbauküche

KI-Gestaltungsvorschlag Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 3 Zimmer
> 70,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202645-77ng4

KI-Gestaltungsvorschlag Gästezimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer 2

Wohn-/Essbereich

KI-Gestaltungsvorschlag Schlafzimmer

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

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 3 Zimmer
> 70,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202645-77ng4

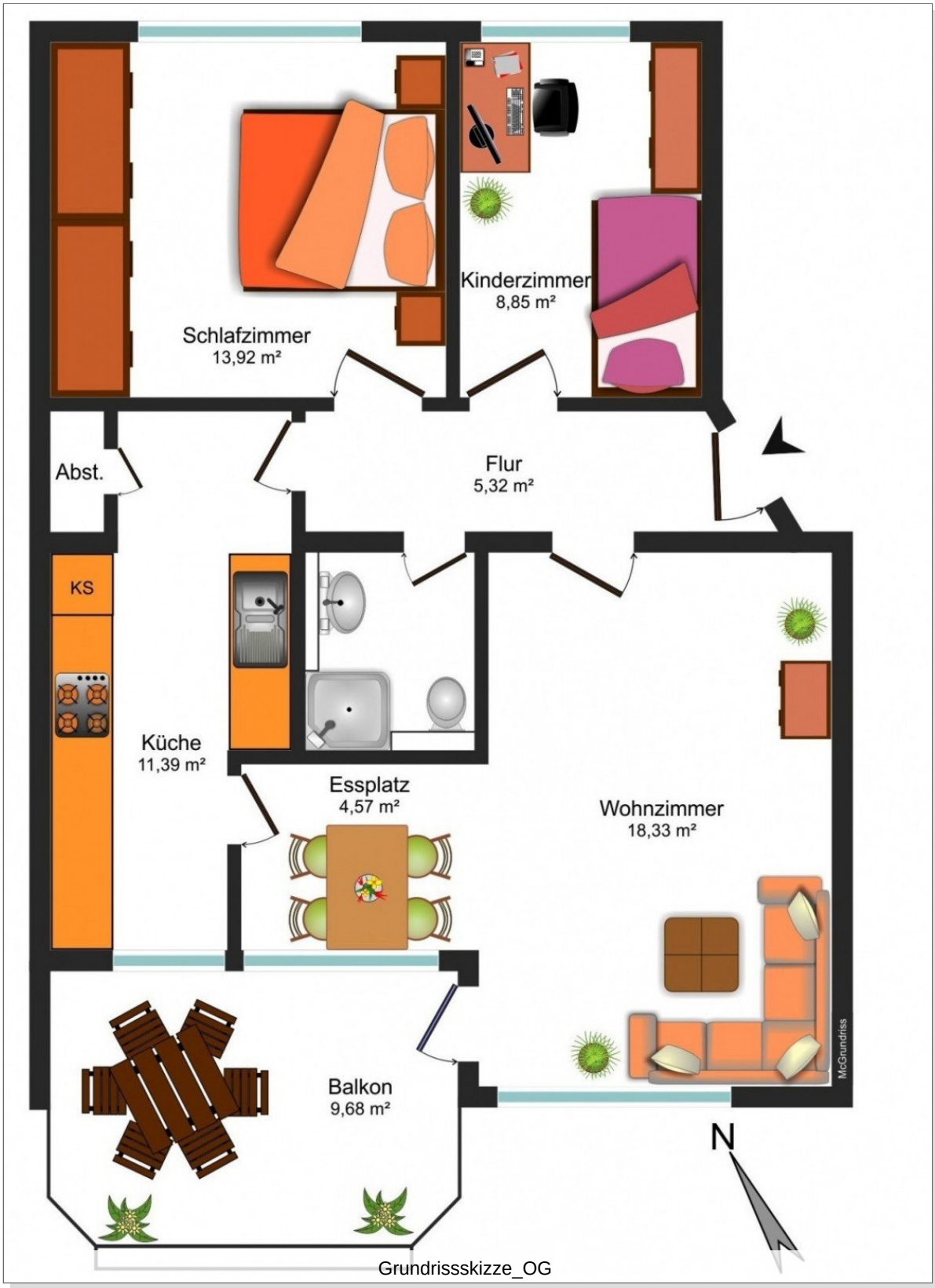
KI-Gestaltungsvorschlag Bad

© 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
> 3 Zimmer
> 70,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202645-77ng4



Grundrissskizze_OG

© 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
> 3 Zimmer
> 70,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202645-77ng4

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