

SANIERTE UND SOLIDE EIGENTUMSWOHNUNG IN BRAUNSCHWEIG-BROITZEM



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 38122 Braunschweig
Baujahr: 1968
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 75,10 m²
Nutzfläche (ca.): 6 m²
Hausgeld (ca.): 200,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT

> Etagenwohnung
> Braunschweig
> 3 Zimmer

> 75,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 150-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	38122 Braunschweig
Baujahr	1968
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75,10 m²
Nutzfläche (ca.)	6 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Hausgeld (ca.)	200,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	97 kWh / (m²*a)
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	modernisiert

Objektbeschreibung:

Die angebotene 3 Zimmerwohnung befindet sich in BS-Broitzem, im 1. OG eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968. Das Dach und die Fassade wurden bereits in den 90ern gedämmt und es besteht kein Sanierungsstau. Eine Instandhaltungsrücklage im 6-stelligen Bereich bietet ausreichend Sicherheit für den Fall außerplanmäßiger Maßnahmen.

Die Wohnung wurde 2010 grundlegend saniert. Dabei wurde das helle Bad zu einer kleinen Oase umgebaut. Wandhängendes WC, modernes Fliesendesign, Handtuchheizkörper, eine Badewanne mit Schürze, welche Duschen und Baden vereint, ein moderner Waschtisch und ein neuer Durchlauferhitzer lassen keine Wünsche offen. Eine Regenschauerduche, ein Spritzschutz aus Glas und Mosaikbordüre vollenden den positiven Gesamteindruck.

Ein weiteres Highlight ist die 2015 installierte und voll ausgestattete

Marken-EBK. Details die verwöhnen sind z. B. der Induktionsherd, der Apothekerschrank oder der Umluftherd mit Teleskopauszug. Die EBK ist Bestandteil des Angebotes.

Für die energetische Qualität wurden 3-fach -Isfenster verbaut, die einen U-Wert von 0,6 vorweisen. Dieser Umstand ist wohl eine Erklärung für die geringen Heizkosten, von mtl. ca. 25,00 EUR.

Zudem wurden sämtliche Fußböden erneuert. In den Zimmern und im, nach Süden gerichteten, Wintergarten wurde ein Parkettboden installiert. Flur, Küche und Bad mit Fliesen ausgestattet. In Bad und Küche wurden die Wasserleitungen erneuert und die Elektrik überarbeitet.

Bei diesem Angebot besteht kein Sanierungsstau und zum Einzug kommen Sie höchstens mit einem Eimer Farbe und fertig ist die "Renovierung". Wenn überhaupt.

Das Hausgeld ist inkl. aller Vorauszahlungen, außer Strom, und für 3 Personen zu verstehen. Die Treppenreinigung obliegt den Bewohnern. Winterdienst führt eine Firma aus.

Die mtl. Erbpacht beträgt EUR 8,25.

Die Wohnung ist sowohl für den Kapitalanleger als auch den Eigennutzer interessant.

Ausstattung:

Neue Nolte-Einbauküche 2015
2010 saniertes Bad mit Fenster
Neue Elektrik in Bad und Küche
2010 erneuerter 21 KW Durchlauferhitzer
Neue Wasserleitungen in Bad und Küche
Balkon zum Wintergarten ausgebaut mit Südausrichtung
Neue Kunststoff-Isfenster 3-fach (UG 0,6) aus 2010
Parkett aus 2010
Fliesen
Kabel-TV
Waschkeller
Keller

Lagebeschreibung:

In Braunschweigs Südwesten liegt der als Familienwohrtort bekannte Stadtteil Broitzem.

Der Ort befindet sich mitten zwischen dem im Norden verlaufenden Fuhsekanal und dem im Süden liegenden Steinberg. Umgeben von den Stadtteilen Gartenstadt, Weststadt und Rünigen lockt Broitzem vor allem Familien und junge Bewohner an. Seit 2005 wurde der Stadtteil um einige Neubaugebiete erweitert und ist für jeden Naturverbundenen eine echte Bereicherung, da die angrenzenden Felder zu ausgiebigen Spaziergängen einladen.

Dinge des täglichen Bedarfs können Sie, ca 700 m entfernt, einkaufen. Dort befindet sich eine kleine Einkaufsstraße und die gegenüberliegende Straßenbahnhaltestelle. In Richtung Braunschweiger Hauptbahnhof verkehrt von hier die Straßenbahn M 5, in die Innenstadt die Linie 9. Die

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 75,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 150-77ng4



Buslinie 465 verbindet Broitzem mit Geitelde und Rünigen. Die Buslinie 485 verbindet die Stadtteile Broitzem und Rünigen. Innerhalb von 8 min. erreichen sie die A39 Anschlussstelle Rünigen.

Weitere große Discounter finden Sie komfortabel gleich in 2 der angrenzenden Stadtteile Gartenstadt (3 km) und Weststadt (3 km). Bildung für den Nachwuchs gibt es hier: Grundschule Broitzem ca. 950 m entfernt. Kita Broitzem ca. 1000 m entfernt. Eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe finden Sie ca. 4 km entfernt, in der Weststadt, vor. Weitere Schulen sind: Hauptschule Rothenburg und Orientierungsstufe Rothenburg, die ca. 2,5 Km entfernt angesiedelt sind. Ebenfalls schnell erreichbar sind eine Postfiliale ca 700 m, eine Bank ca. 750 m und eine Apotheke ca. 700 m. Ca. 550 m entfernt befindet sich ein Allgemeinmediziner.

Sonstiges:

KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION!

Weitere Angebote finden Sie auch unter:

www.adnerundpartner.de

Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und diese verkaufen oder vermieten wollen, dann sind wir Ihnen gerne dabei behilflich.

Gesetzlicher Hinweis: Bitte beachten Sie, dass Sie uns mit Anforderung weiterer Informationen und Unterlagen zu diesem Kauf- oder Mietangebot Ihre Einwilligung im Sinne des § 7 UWG geben, Sie über weitere Angebotsdetails telefonisch, per Email oder Fax zu unterrichten sowie Ihnen ggf. ein anderes geeignetes Kauf- oder Mietangebot vorzustellen. Wir wollen verhindern, dass unsere Kontaktaufnahme für Sie eine unzumutbare Belästigung im Sinne des § 7 UWG darstellt. Aus diesem Grund weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass Sie jederzeit und formlos Ihre Einwilligung telefonisch oder schriftlich bei uns widerrufen können.

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

Objektbilder:



Kinderzimmer



LEBENSRAUMCOLLAGE



Gebäudeansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 75,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 150-77ng4



Saniertes Bad

© www.adnerundpartner.de



Wintergarten

© www.adnerundpartner.de



Blick in die Küche

© www.adnerundpartner.de



Zum Wintergarten

© www.adnerundpartner.de



Küche Seite

© www.adnerundpartner.de



Blick ins Wohnzimmer

© www.adnerundpartner.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 75,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 150-77ng4



Blick ins Schlafzimmer

© www.adnerundpartner.de

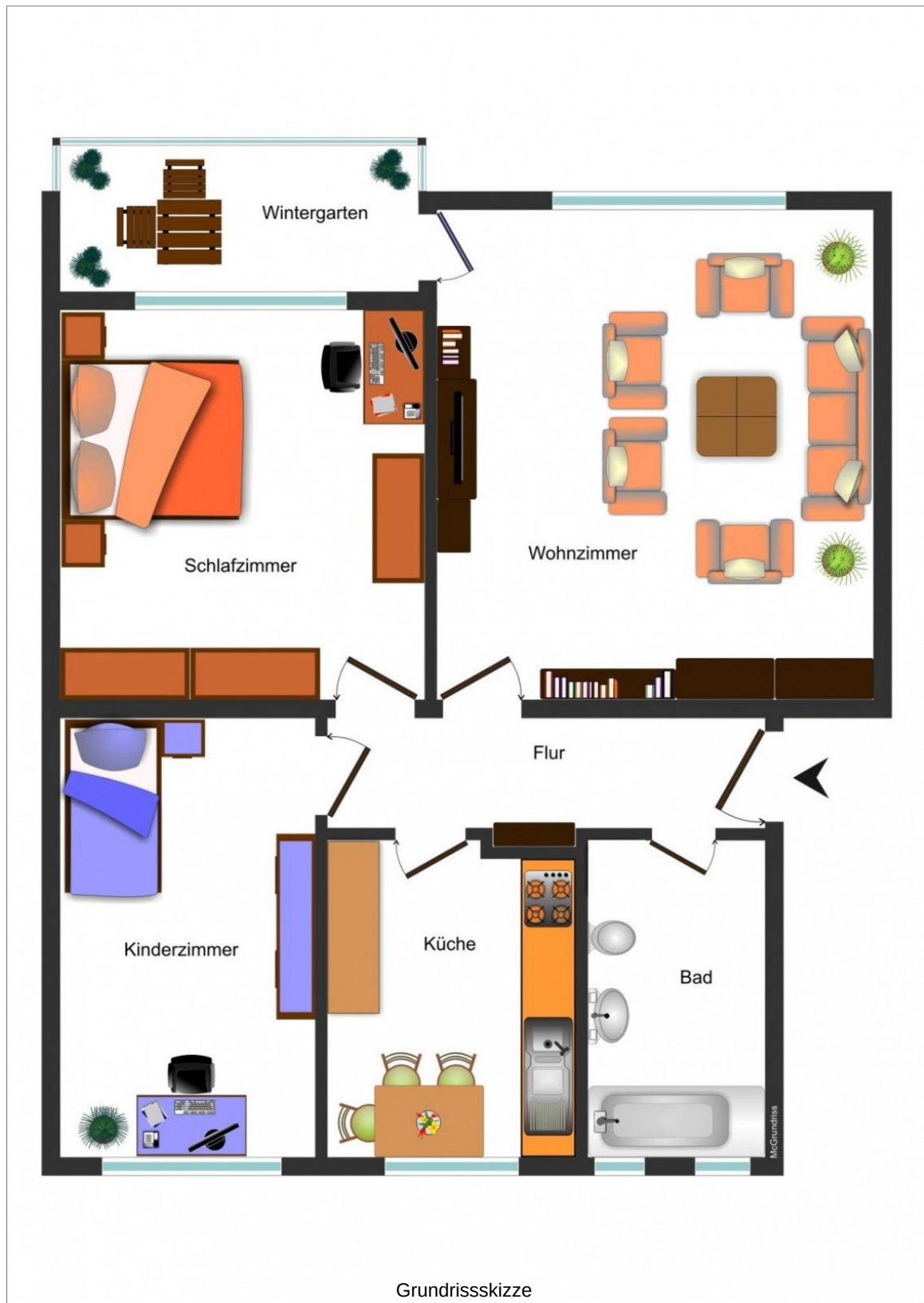


Bad Ansicht 2

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 75,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 150-77ng4



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 75,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 150-77ng4



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: