

EXPOSÉ



**Adner & Partner
Immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau

****STIL UND CHARAKTER-MAISONETTE MIT SÜDBALKON IN RAUTHEIM****



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 38126 Braunschweig

Baujahr: 1880

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 120 m²

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Warmmiete (ca.): 1.350,- €

Etage: 1

Anzahl Etagen: 2

**VERMIETET
€ 1.100,-**

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

> Maisonettewohnung

> Braunschweig

> 3 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API 201881-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	38126 Braunschweig
Baujahr	1880
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	120 m ²
Kaltmiete	1.100,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.350,- €
Kaution	2.200,00 EUR
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	117,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2014-04-28
Energieausweis gültig bis	28.04.2024
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1880
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Dielen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	vollsaniert

Objektbeschreibung:

Wenn Sie schon immer vom individuellen Leben am Stadtrand geträumt haben, dann kann hier Ihr Traum wahr werden. Diese Wohnung ist ideal für Individualisten und Schöngelster, die Ruhe und Inspiration suchen. Wir freuen uns, Ihnen diese helle Maisonette-Wohnung präsentieren zu dürfen. Genießen Sie das ganze Jahr hindurch die schönsten Sonnenstunden auf Ihrer Dachterrasse mit Südausrichtung.

Ihre neue, geräumige, kuschelige und offen gestaltete Wohnung ist etwas ganz Besonderes.

Die Wohnung befindet sich auf einem kleinen Resthof aus dem Jahr 1880- diese Wände haben wahrlich viel erlebt.

Über eine Treppe im Hausflur gelangen Sie in Ihre Wohnung. Hier erwarten Sie das großzügige Tageslichtbad, Flur, Gäste WC, Küche und 2 Schlafzimmer. Die Deckenhöhen in den Schlafzimmern eignen sich nicht für hohe Schränke. Ca. 2,05 m müssen ausreichen, um Schränke zu platzieren. Bitte bedenken Sie die Deckenhöhe auch in Bezug auf Ihre Körpergröße.

Im großzügigen Tageslichtbad finden Sie eine dunkelgraue Bodenfliese in 30x60 cm vor. Die hellen Wandfliesen in 25x40 cm nehmen die Formen der Bodenfliese wieder auf und ergeben ein modernes und zeitloses Bild. Doppelwaschbecken, ebenerdige Dusche, Badewanne, wandhängendes WC und Handtuchhalterheizung bieten modernsten Standard und lassen keinen Grund zur Beanstandung.

Das GWC wurde farblich abweichend gestaltet. Hier finden Sie warme Erdtöne vor.

In der Küche und den beiden Schlafzimmern befindet sich alter Holzdielenboden. Dieser verleiht der Wohnung ein ganz besonderes Ambiente, wie es nur selten zu finden ist. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die vielen Sichtbalken des alten Fachwerks, die einen sehr angenehmen und warmen Eindruck ergeben einen wunderbaren Kontrast zu modernen Elementen darstellen.

Alles ist großzügig, urgemütlich und versprüht gleichzeitig Charme und Stil.

Die moderne und speziell angefertigte Einbauküche verbleibt in der Wohnung. Sie bietet einen echten Mehrwert und sieht dabei auch noch richtig gut aus.

Eine kleine Treppe führt zu der oberen Etage der Wohnung. Von hier aus betreten Sie Ihre sonnige Dachterrasse, die mit Holzdielen belegt ist und den "roten Faden" dieser Maisonette fortführt.

Weiterhin finden Sie hier Ihr lichtdurchflutetes Wohnzimmer vor. Über die gesamte Breite wurden modernste Fenster verbaut, die wundervolles Tageslicht in die Etage fließen lassen.

Die Raumhöhe von ca. 4,00 Meter lässt Sie bis zum Dachfirst schauen und vermittelt Raumgefühl par excellence.

Ein Besichtigungstermin ist, in diesem Falle, durch kein Exposé zu ersetzen!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von der Qualität und dem Charme.

Ausstattung:

Abstellkammer
Holzdielen
Kunststoff-Iso-Fenster
Dachterrasse mit Südausrichtung

> Maisonettewohnung

> Braunschweig

> 3 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API 201881-77ng4



Tageslichtbad mit
Wannenbad
Wandhängendes WC
Handtuchhalterheizung
Duschbad
Sichtbalken
Laminat
Fliesen
Gäste WC
Einbauküche
Optional Kamin oder Kaminofen

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im alten Dorfkern von Braunschweig-Rautheim. Rautheim liegt an der A39, Abfahrt Braunschweig-Rautheim, sowie an der B1. Der Autobahnanschluss nach WOB, BS, H, KS, GÖ, SZ und MD ist in weniger als 5 Minuten per PKW zu erreichen. Bis zur Innenstadt sind es ca. 4 km, die Sie mit dem Auto oder mit einer der beiden Buslinien zurücklegen können. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich keine 3 Gehminuten entfernt. Rautheim bietet 3 Hof/Bioläden, Bäcker, Supermarkt, Apotheke, Ärzte und Banken. Schule, KiTa und ein wachsendes Freizeitangebot befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Wem also Ruhe und Natur wichtig sind, der ist hier, in schneller Auto- und Busdistanz zur Braunschweiger Innenstadt, völlig richtig.

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:



Zentrale Küche



Wohlfühlbad mit Fenster



Südausrichtung

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API 201881-77ng4



Flurbereich



Flur zum Gäste WC



Schlafzimmer 1



Küchen Ansicht 2



Schlafzimmer 2



Badansicht 2

Eckdaten

> Maisonettewohnung

> 120 m² Wohnfläche

> Braunschweig

> Objektnummer: API 201881-77ng4

> 3 Zimmer



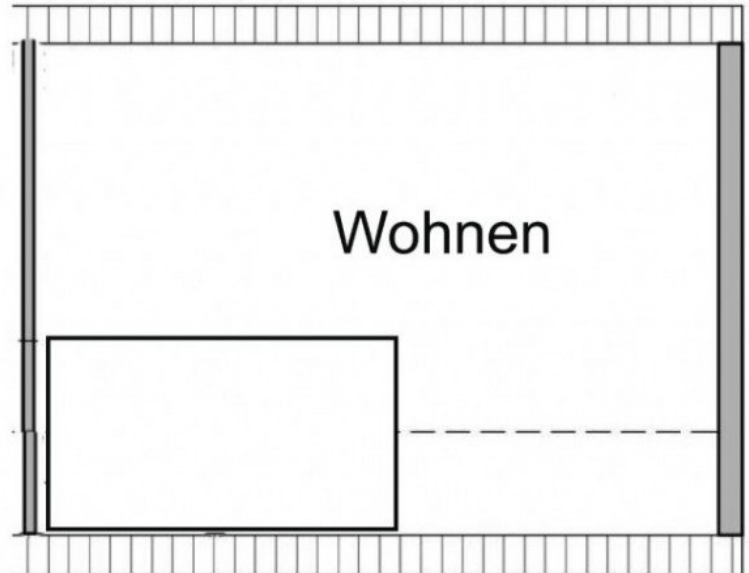
Außenlounge

- > Maisonettewohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

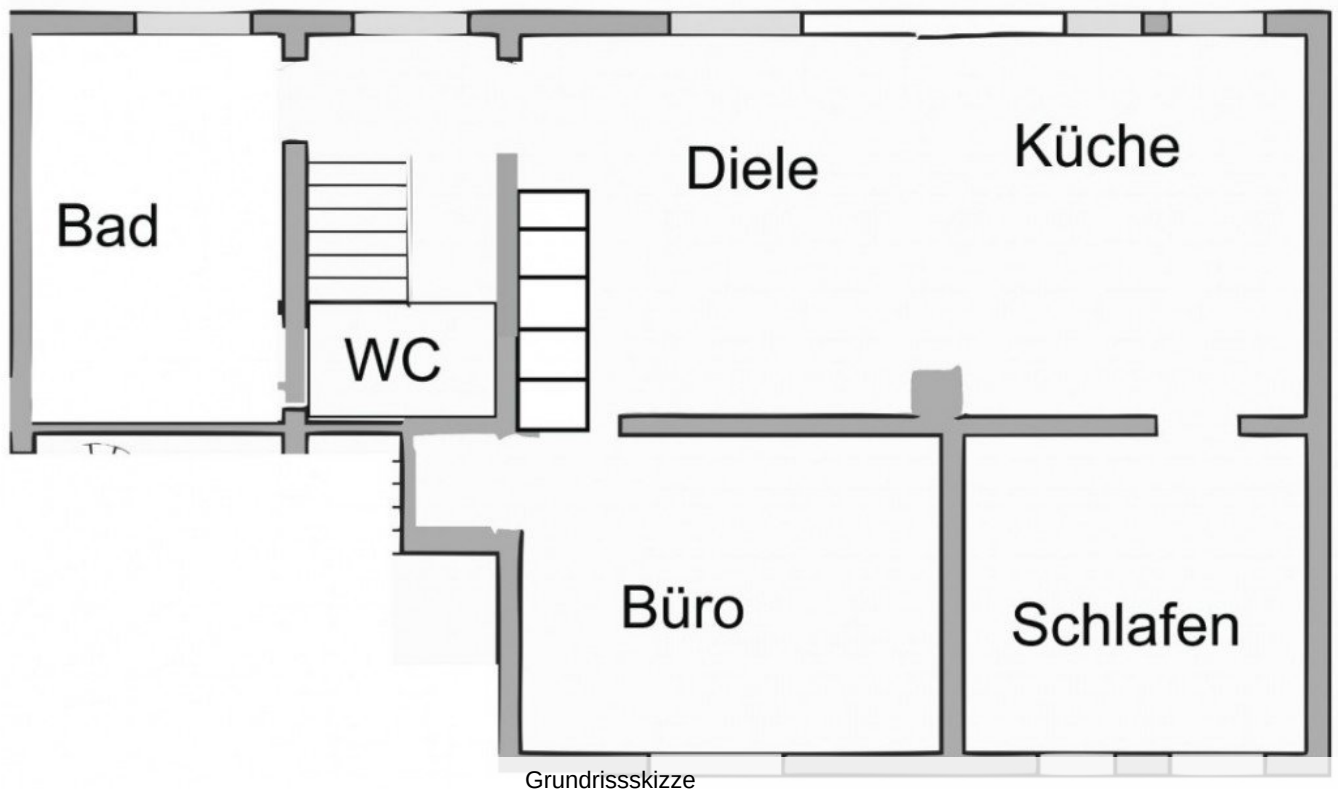
- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201881-77ng4



Dachgeschoß mit Terasse



1. OG



Grundrisskizze

Eckdaten

- > 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API 201881-77ng4

**Firmendaten:**

Immobilienmakler (IHK)

Tel.: 0531 / 61 91 87 48
Fax: 0531 / 208 14 67
E-Mail: info@adnerundpartner.de
Web: www.adnerundpartner.de

Ihre Notizen: