Adner & Partner Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

EXPOSÉ

TERRASSENWOHNUNG MIT PRIVATGARTEN UND EINBAUKÜCHE IN THUNE-ERSTBEZUG

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 38110 Braunschweig

Baujahr: 2025

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 93,77 m²

Nebenkosten (ca.): 340,- €

Warmmiete (ca.): 1.590,- €

Anzahl Etagen: 3

Aufzug: Personenaufzug

Kaltmiete € 1.250,-

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Braunschweig
> 3 Zimmer
> 93,77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202667-77ng4

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	38110 Braunschweig
Baujahr	2025
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	93,77 m²
Kaltmiete	1.250,- €
Nebenkosten (ca.)	340,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.590,- €
Kaution	3 Kaltmieten
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Wärmepumpe
Endenergiebedarf	17 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-09-05
Energieausweis gültig bis	05.09.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2025
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	169 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Kamin	nein
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Haustiere	nein
Gäste-WC	nein
barrierefrei	ja
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	Sofort

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Braunschweig
> 3 Zimmer
> 93,77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202667-77ng4

Objektbeschreibung:

Diese 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2025 fertiggestellten Neubaus mit lediglich sechs Wohneinheiten im Braunschweiger Stadtteil Thune. Die geringe Parteienanzahl sichert ein ruhiges Wohnumfeld und ein hohes Maß an Privatsphäre. Mit einer Wohnfläche von 93,77 m² weist die Immobilie eine durchdachte Grundrissstruktur auf, die den zentralen Wohnbereich konsequent vom privaten Trakt trennt. Der stufenlose Zugang zum Gebäude und die schwellenlose Erreichbarkeit der Räume bieten eine optimale funktionale Eignung für Paare, kleine Familien oder Senioren.

MODERNE AUSSTATTUNG & HAUSTECHNIK
Als Erstbezug in einem neu errichteten Gebäude präsentiert sich die Immobilie in einer gehobenen Ausstattungsqualität auf modernstem technischem Stand. Die Bauausführung umfasst schallgeschützte Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsbeschlag und Mehrfachverriegelung sowie hochwertige weiße Innentüren mit Edelstahl-Drückergarnituren. In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flurbereich ist ein strapazierfähiger Design-Bodenbelag in Holzoptik verlegt. Das 8,56 m² große Tageslichtbad ist hell gefliest und mit einer ebenerdigen Rainshower-Dusche mit Glastrennwand, einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Eine raumweise regelbare Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden, CAT-7-Netzwerkkabel und ein installierter Glasfaseranschluss gewährleisten zeitgemäßen Wohnkomfort.

WOHNBEREICH, KÜCHE UND AUSSENFLÄCHEN
Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der 31,03 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich. Bodentiefe Schiebetürelemente gewähren den exklusiven Zugang auf die überdachte, rund 10 m² große Sonnenterrasse in Südlage (in der Wohnfläche mit 5,00 m² angerechnet) und den direkt anschließenden, ca. 169 m² großen Privatgarten zur alleinigen Nutzung. Von den Schlafräumen aus besteht kein Terrassenzugang. Der Küchenbereich ist nahtlos integriert; zum Mietbeginn steht eine hochwertige Einbauküche der Firma Nolte zur Nutzung zur Verfügung. Über den 9,92 m² großen Flur erschließen sich das 15,82 m² große Schlafzimmer und das 17,26 m² große Kinder- oder Arbeitszimmer, was eine klare Trennung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Ein 6,18 m² großer Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung nimmt die Haustechnik und Abstellflächen auf.

NUTZFLÄCHEN UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM
Vor dem Haus befindet sich ein fest zugeordneter Pkw-Außenstellplatz. Eine separate Fahrradbox auf dem Grundstück steht allen Bewohnern zur Verfügung.

FAZIT
Durchdachter 3-Zimmer-Grundriss, gehobene Erstbezugs-Ausstattung inklusive Nolte-Einbauküche, Pkw-Außenstellplatz und die Energieeffizienzklasse A+: Zusammen mit der Südterrasse und der 169 m² großen Gartenfläche vereint dieses Objekt moderne Haustechnik mit hoher privater Wohnqualität zu einem bezugsfertigen Mietangebot. Eine Besichtigung vor Ort ermöglicht die genaue Prüfung dieser Immobilie.

Ausstattung:

Dreifach isolierverglaste Kunststofffenster
Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
Elektrische Rollläden
Schallgeschützte Wohnungseingangstür mit Sicherheitsbeschlag
Design-Bodenbelag in Holzoptik
Bodengleiche Rainshower-Dusche mit Glastrennwand
Badewanne
Luft-Wasser-Wärmepumpe mit integriertem Warmwasserspeicher
Fußbodenheizung in allen Räumen
CAT-7-Netzwerkkabel
Glasfaser-Hausanschluss bis in die Wohnung
Einbauküche
Hauswirtschaftsraum
Überdachte Terrasse
Ca. 169 m² großer privater Gartenanteil zur exklusiven Nutzung
Pkw-Außenstellplatz

Lagebeschreibung:

MIKROLAGE UND WOHNUMFELD
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße im gewachsenen Stadtteil Thune im nordwestlichen Stadtgebiet von Braunschweig. Die Umgebung zeichnet sich durch Wohnstrukturen mit Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und ausgedehnten Grünflächen aus. Unmittelbar an das Wohngebiet grenzen Naherholungsflächen an. Das Naturschutzgebiet Thuner Sundern sowie die Schunterwiesen liegen in direkter Nähe und bieten Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, Spaziergänge und Sport direkt vor der Haustür.

INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG
Die Nahversorgung ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Stadtteil Wenden vollständig gesichert. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte wie EDEKA Ott und NP, Bäckereien, Apotheken sowie Facharztpraxen, befinden sich im direkt angrenzenden Nachbarstadtteil und sind in wenigen Minuten erreichbar. Ergänzt wird dieses Angebot durch Kindertagesstätten, Schulen, Banken und Gastronomiebetriebe im nahen Umfeld, wodurch eine eigenständige Versorgungsstruktur ohne lange Wege gegeben ist.

VERKEHRSANBINDUNG UND MOBILITÄT
Der Standort weist eine leistungsfähige Anbindung an das Straßen- und Nahverkehrsnetz auf. Die Buslinien 111, 112 und 434 sichern den lokalen Personennahverkehr und bieten im Stadtteil Wenden direkten Anschluss an die Straßenbahnlinie M1 mit Verbindungen in die Braunschweiger Innenstadt. Für den Individualverkehr stehen die Anschlussstellen an die Bundesautobahn A2 sowie die Stadtautobahn A391 in etwa drei

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Fahrminuten zur Verfügung. Über diese Verkehrsachsen sind das Zentrum Braunschweigs, die regionalen Wirtschaftsstandorte und Arbeitgeber in der Nordstadt sowie die Überlandverbindungen nach Wolfsburg, Hannover und Magdeburg erreichbar.

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.

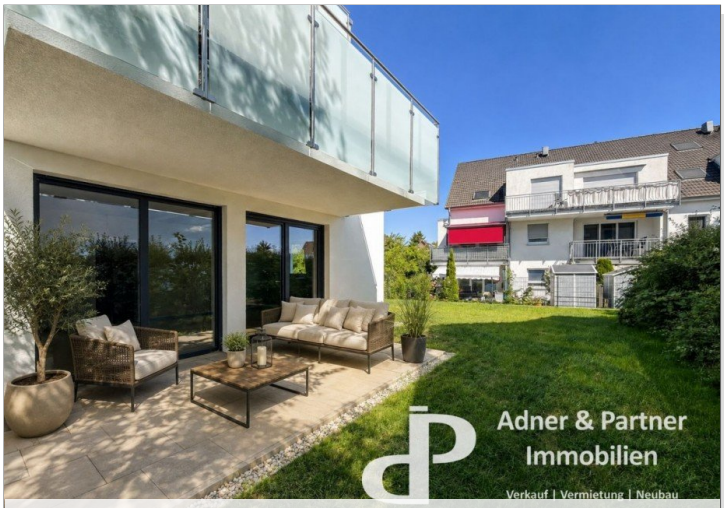
HAFTUNGSAUSSCHLUSS
Dieses Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernehmen wir, trotz gewissenhafter Prüfung, keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen sowie ein Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

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:

Offene Küche zur Terrasse

Wohnbereich

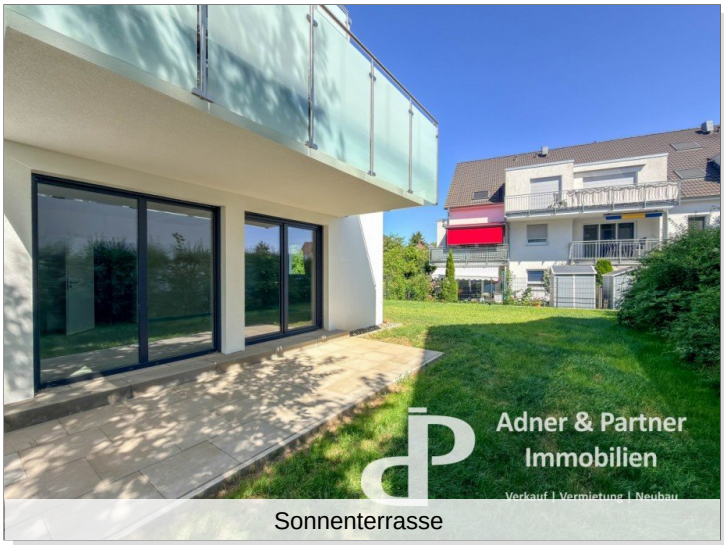


Terrasse, KI-Gestaltungsvorschlag

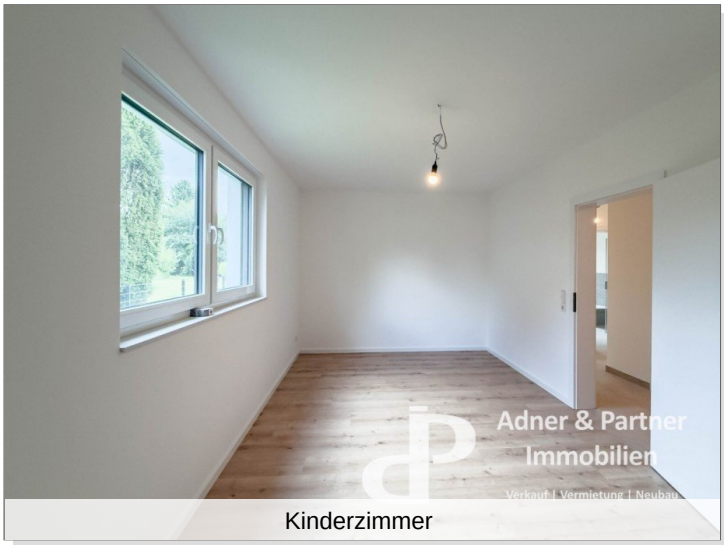
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

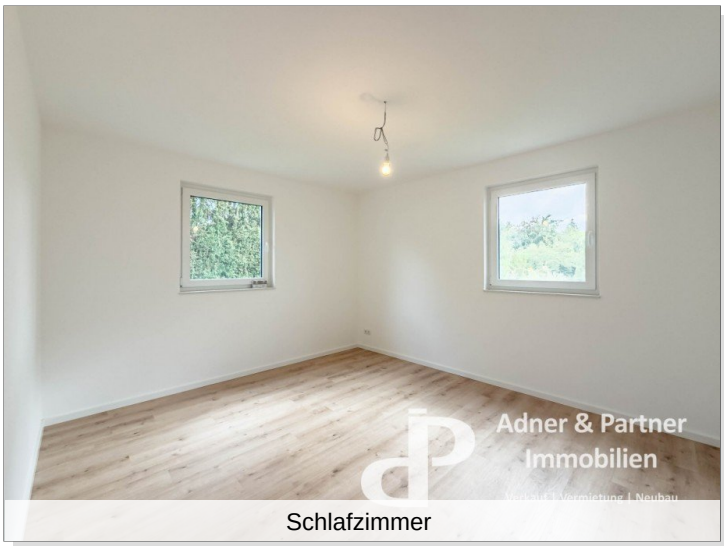
> Erdgeschosswohnung
> Braunschweig
> 3 Zimmer
> 93,77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202667-77ng4



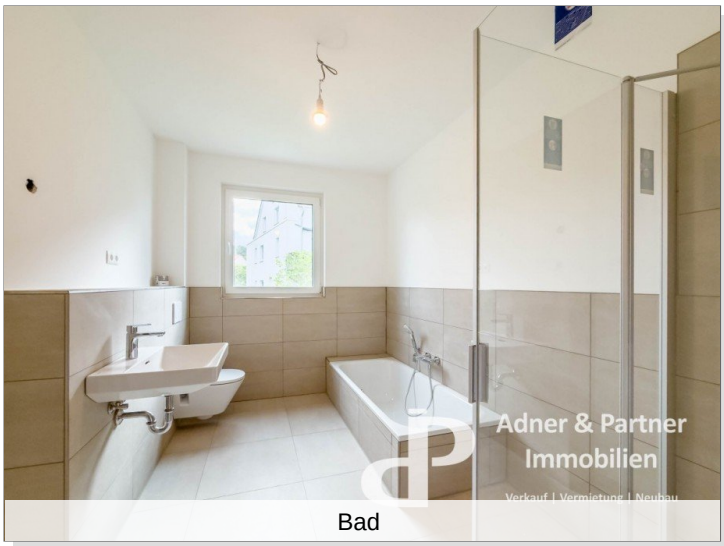
Sonnenterrasse



Kinderzimmer

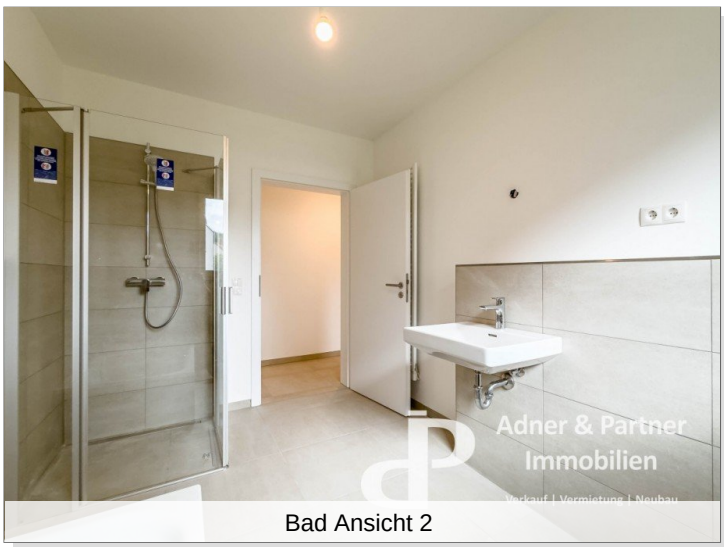


Schlafzimmer



Bad

Schlafzimmer Ansicht 2



Bad Ansicht 2

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Braunschweig
> 3 Zimmer
> 93,77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202667-77ng4

Hauswirtschaftsraum

Treppenhaus

Gebäudeansicht

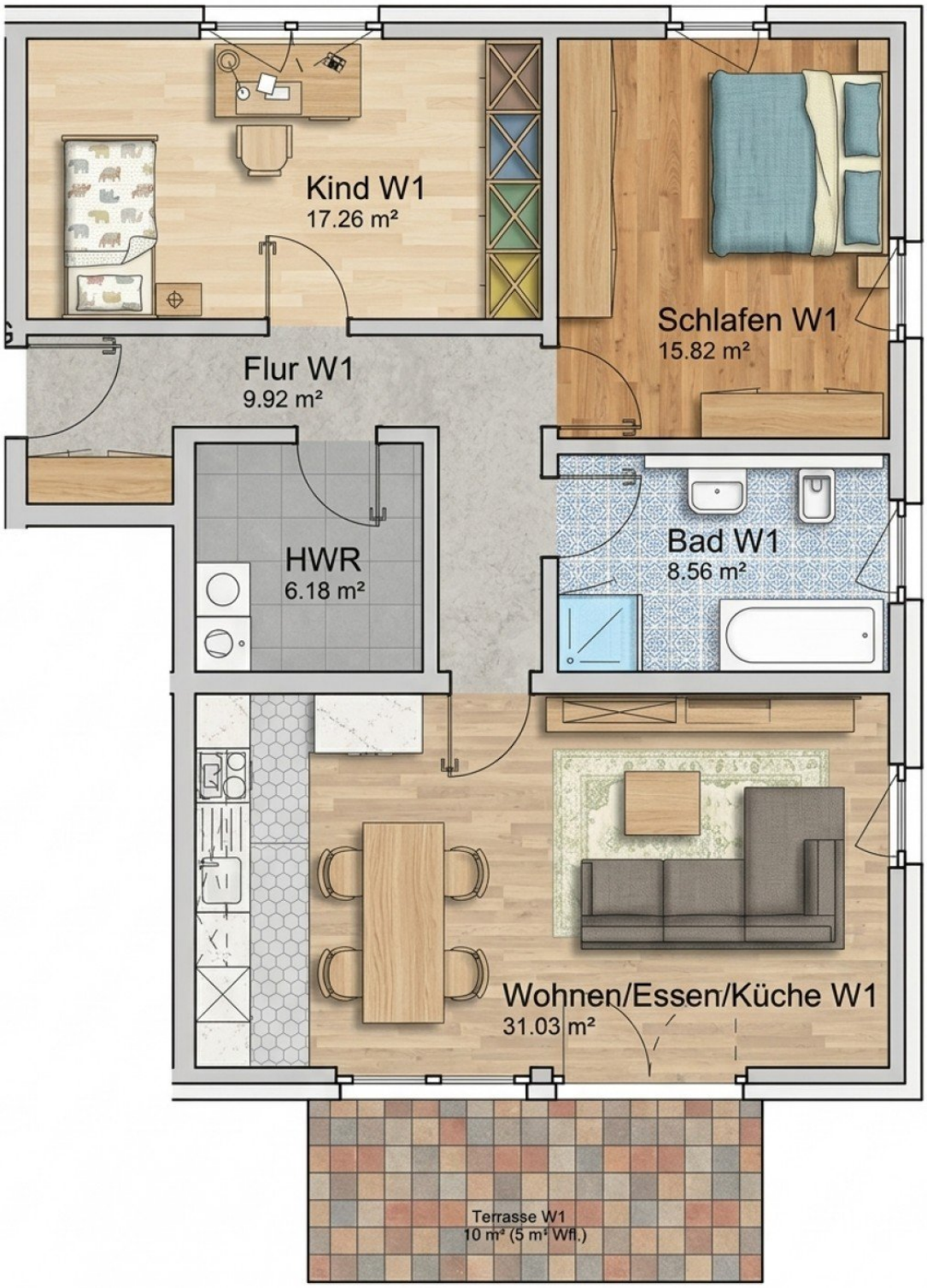
Weg zum Eingang

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Braunschweig
> 3 Zimmer
> 93,77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202667-77ng4



Grundrissskizze EG

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Braunschweig
> 3 Zimmer
> 93,77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202667-77ng4

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