

UNGESCHMINKTES MODERNISIERUNGSPROJEKT IN BRAUNSCHWEIG BROITZEM



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 38122 Braunschweig
Baujahr: 1955
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 100 m²
Grundstücksfläche (ca.): 544 m²
Anzahl Etagen: 2
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 1

VERKAUFT

> Einfamilienhaus
> Braunschweig
> 5 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 196-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	38122 Braunschweig
Baujahr	1955
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	100 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	544 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	113,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1955
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig

Objektbeschreibung:

Das 1955 massiv entstandene Einfamilienhaus ist voll unterkellert und befindet sich, in einer ruhigen Straße, auf einem 544 m² Eigentumsgrundstück. Das Haus verfügt über ca. 100 m² Wfl., verteilt auf 2 Etagen. Geheizt wird über eine Gaszentralheizung, die aus 2000 stammt. Sie werden wohl eine neue Heizung verbauen, die zukünftig auch die Warmwasserversorgung regelt. Die Eigentümerin, die aus Altersgründen verkauft, hat das Haus liebevoll gepflegt und Anfang 2000 das Dach neu eindecken lassen. Die gepflegten Fenster im EG sind mit manuellen Außenjalousien ausgestattet, die vermutlich Anfang der 90er verbaut wurden. In diesem Zuge wurden die Giebel mit ca. 8 cm Dämmung versehen. Der Zuschnitt der Räume ist mit Größen von 12,4-18,4 m², im EG, als zeitgemäß zu beschreiben. Im OG dagegen sind Schrägen vorhanden, was eine optimale Raumnutzung etwas schwieriger gestaltet. Die Zimmer sind zwischen 6,0 bis 12,0 m² groß. Die

Deckenhöhe beträgt ca. 2,50 m. Wir werden Ihnen nicht verschweigen, dass dieses Haus die eine oder andere handwerkliche Arbeit erfordert: Die Heizung sollte erneuert werden, WC und Gästebad brauchen einen neuen optischen Auftritt, und auch die Böden und Wände benötigen die liebevolle Aufmerksamkeit eines Profis. Manko ist das WC im OG, welches zu einem Bad umgebaut werden müsste. Dafür bietet sich "Schlafzimmer 4" an. Eine Zusammenlegung würde ein schönes neues Bad ergeben. Eine Holzterasse verbindet die Etagen mit dem Keller. Hier können Sie bequem Ihre Waschmaschine unterbringen. Eine Außenterrasse ist vorhanden, jedoch nicht überdacht. Dem Umstand ist wohl auch die feuchte Wand im Waschkeller geschuldet. Hier raten wir zu einer Überdachung der Außenterrasse. Das wirkt oftmals Wunder. Eine Garage ist in einem ehemaligen Stallgebäude untergebracht. Die Zufahrt hat eine Breite von 2,40 m, was die Nutzung nur für kleine Cityflitzer möglich macht. Bei der Preisgestaltung haben wir die nötigen Arbeiten bereits berücksichtigt. Bis bald?

Ausstattung:

Neuwertiges Dach
Außenjalousien im EG
Isofenster
Ca. 8 cm Giebelämmung
Garage
Schuppen auf dem Hof
Keller
Garten

Lagebeschreibung:

In Braunschweigs Südwesten liegt der als Familienwohnort 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. 800 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 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 (4 km) und Weststadt (3,5 km). Bildung für den Nachwuchs gibt es hier: Grundschule Broitzem ca. 850 m entfernt. Kita Broitzem ca. 100 m entfernt. Eine Gesamtschule mit

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 196-77ng4



gymnasialer Oberstufe finden Sie ca. 4 km entfernt, in der Weststadt, vor. Weitere Schulen sind: Hauptschule Rothenburg und Orientierungsstufe Rothenburg, die ca. 2,4 Km entfernt angesiedelt sind. Ebenfalls schnell erreichbar sind eine Postfiliale ca 300 m, eine Bank ca. 350 m und eine Apotheke ca. 550 m. Ca. 550 m entfernt befindet sich ein Allgemeinmediziner.

Sonstiges:

Weitere Angebote finden Sie auch unter:

www.adnerundpartner.de

Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig.

KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION!

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:



Wohnzimmer zum Arbeitszimmer © www.adnerundpartner.de



Arbeitszimmer © www.adnerundpartner.de



Wohnzimmer Ansicht 2 © www.adnerundpartner.de

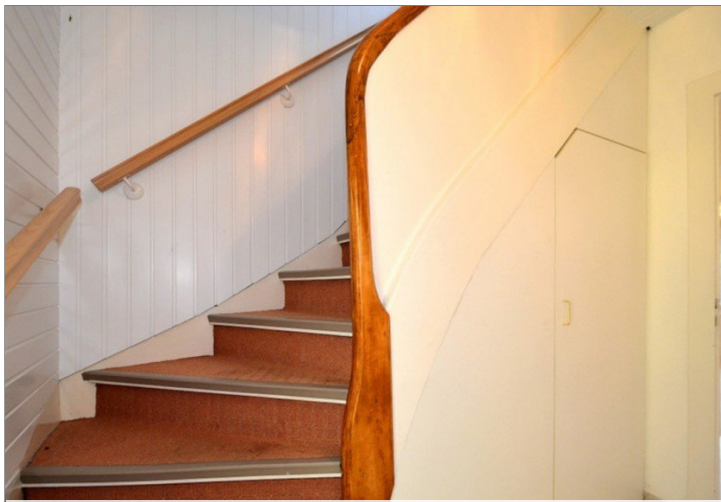


Esszimmer Ansicht 2 © www.adnerundpartner.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 196-77ng4



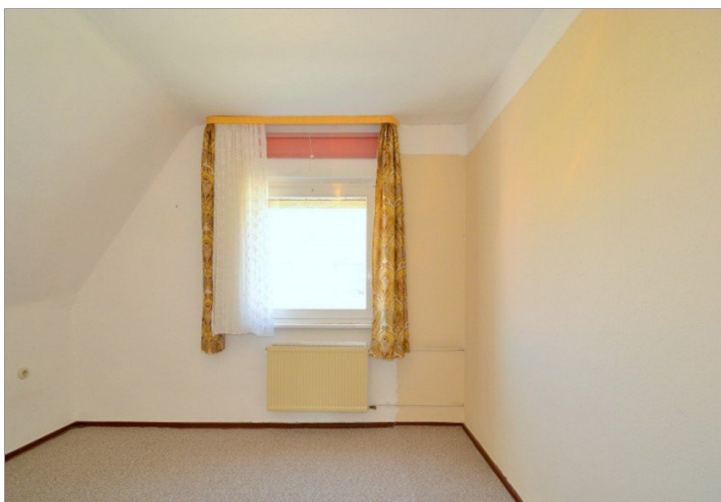
Treppe ins OG

© www.adnerundpartner.de



Schlafzimmer 3 Ansicht 2

© www.adnerundpartner.de



Schlafzimmer 1 Ansicht 2

© www.adnerundpartner.de



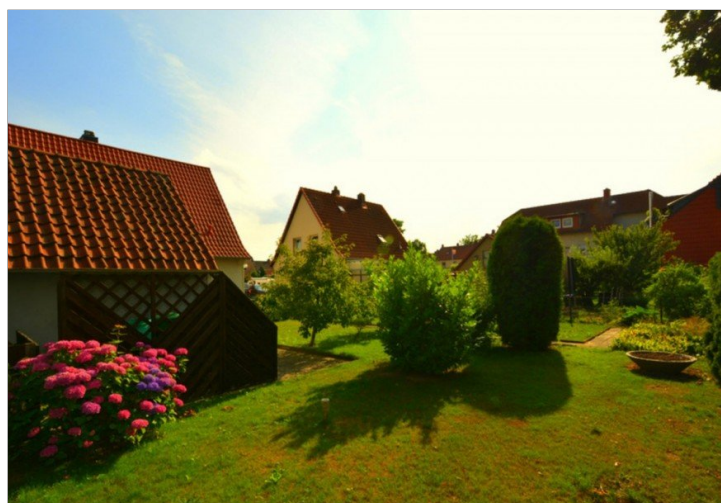
Ausbaureserve Bad

© www.adnerundpartner.de



Schlafzimmer 2

© www.adnerundpartner.de



Gartenbereich

© www.adnerundpartner.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 196-77ng4



WC im OG



Blick ins Arbeitszimmer

© www.adnerundpartner.de



Heizungskeller

© www.adnerundpartner.de



Gebäudeansicht Nord

© www.adnerundpartner.de



Waschkeller

© www.adnerundpartner.de



Blick zur Garage

© www.adnerundpartner.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 196-77ng4



Garagengebäude

© www.adnerundpartner.de



Küche (2)

© www.adnerundpartner.de



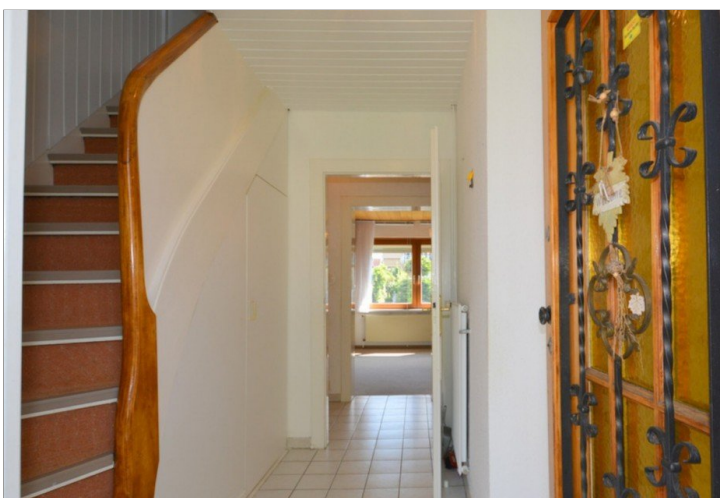
Stallgebäude

© www.adnerundpartner.de



GWC

© www.adnerundpartner.de

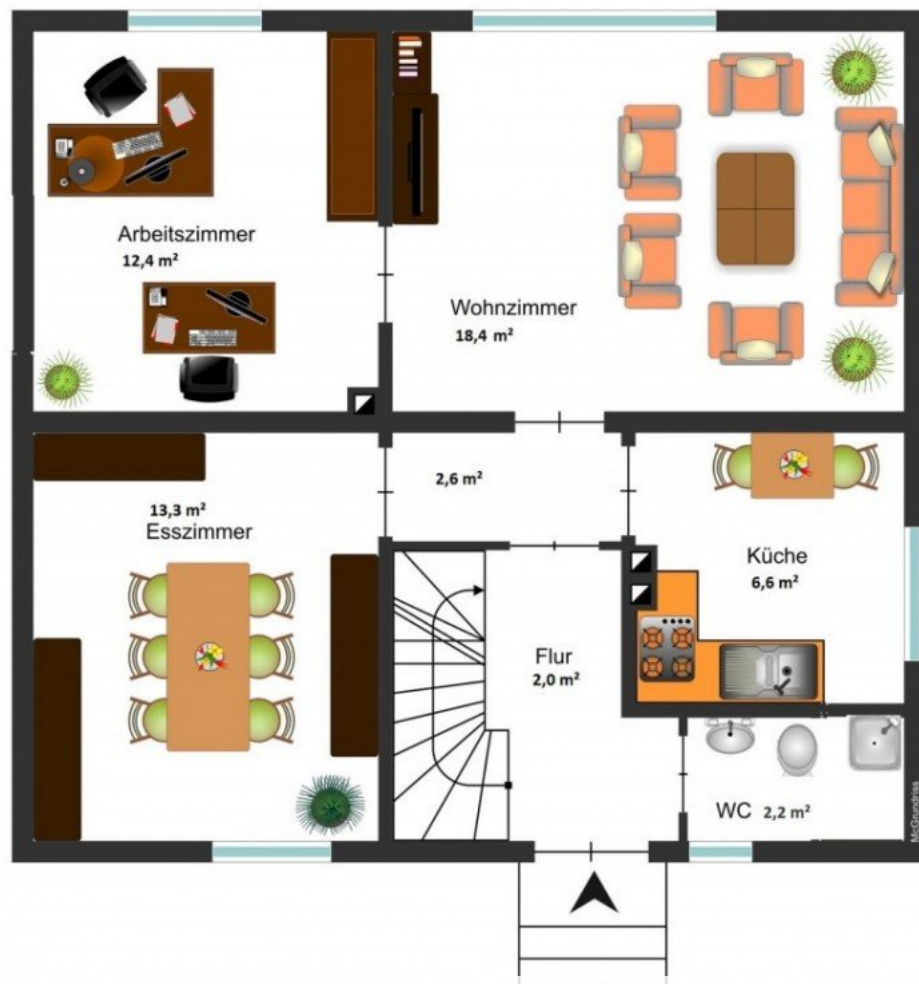


Hinter der Haustür

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 196-77ng4

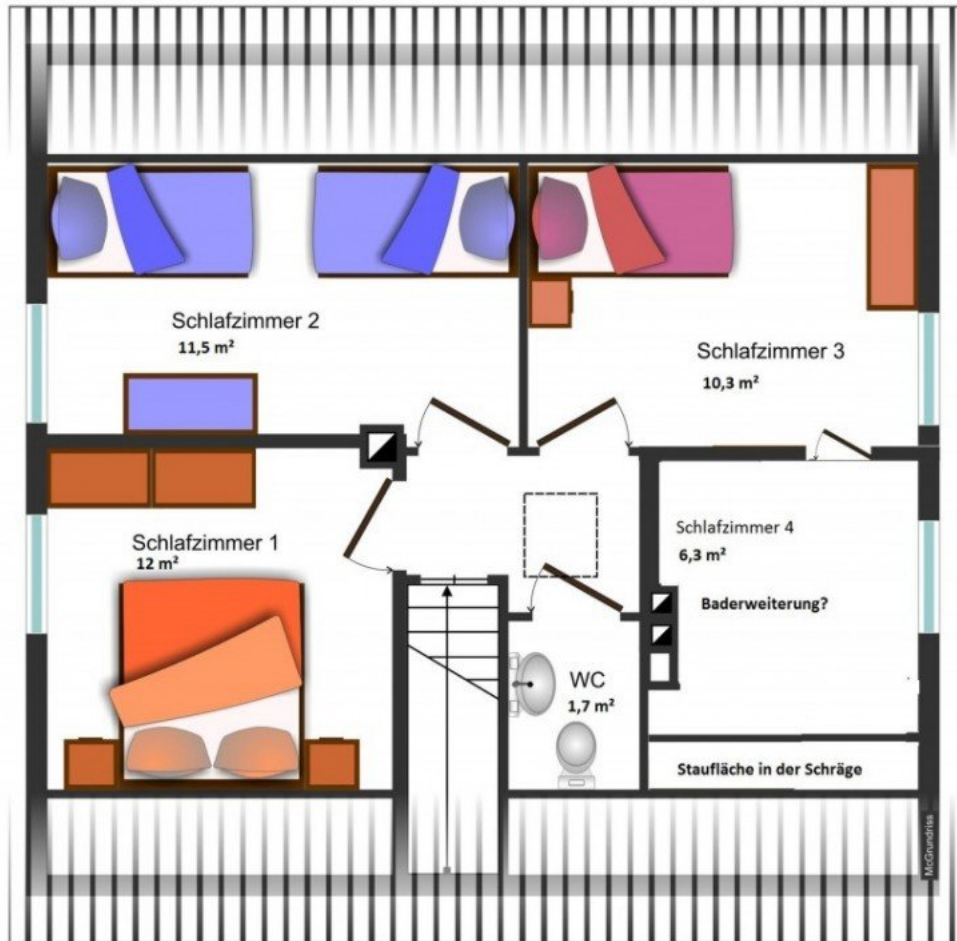


Grundrisssskizze EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 196-77ng4



Grundrisssskizze OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Braunschweig
- > 5 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 196-77ng4



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: