

EXPOSÉ



**Adner & Partner
Immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau

URBANES WOHNEN IM MAGNIVIERTEL MIT BALKON UND OFFENEM WOHNBEREICH



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 38100 Braunschweig
Baujahr: 2002
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 76,50 m²
Hausgeld (ca.): 330,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

VERKAUFT
€ 288.000,-

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

> Etagenwohnung
 > Braunschweig
 > 3 Zimmer

> 76,50 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: API202601-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	38100 Braunschweig
Baujahr	2002
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	76,50 m ²
Kaufpreis	288.000,- €
Hausgeld (ca.)	330,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	0
Stellplatzart	Parkhaus
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	135,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-04-12
Energieausweis gültig bis	11.04.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2002
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	4,50 m ²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
barrierefrei	nein
Keller (ca.)	4,40 m ²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.03.2026

Objektbeschreibung:

Provision für Käufer

3,57%

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.

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 76,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202601-77ng4



Die angebotene 3-Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2002 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshauses am Rand des beliebten Magniviertels in Braunschweig. Bereits der Weg zur Wohnung führt durch ein gepflegtes Treppenhaus, das mit seinen dunkel gefliesten Stufen und dem hochwertigen Edelstahlgeländer einen aufgeräumten und zeitlosen Eindruck vermittelt.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit einer Wohnfläche von ca. 76,5 m². Die Anordnung und Größe der Zimmer bieten einer kleinen Familie oder einem Paar mit Homeoffice-Bedarf ein ideales Zuhause. In den Jahren 2016 bis 2020 wurden verschiedene Bereiche der Wohnung schrittweise modernisiert, unter anderem mit neuen Bodenbelägen (2016 in Arbeits- und Schlafzimmer; 2020 hochwertiger Parador-Designboden im Wohnzimmer) sowie mehreren professionell ausgeführten Malerarbeiten.

Ein besonderes Merkmal ist der offen gestaltete Wohn-Essbereich mit integrierter Küche, der rund 30 m² umfasst. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die große Fensterfront lässt viel Tageslicht in den Raum und trägt wesentlich zu einer angenehm hellen Wohnatmosphäre bei. Vom Wohnbereich gelangt man auf den etwa 4,5 m² großen Balkon. Die im Jahr 2022 erneuerten Bankirai-Dielen verleihen ihm eine hochwertige Anmutung; der Blick geht in Richtung Magnikirche. Der Balkon wurde zu einem Drittel in die Wohnfläche einbezogen.

Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer bietet eine funktionale und moderne Ausstattung. Im Jahr 2020 wurden die Duschwanne (Kaldewei) sowie die Duschkabine (Kermi) erneuert und ein neuer Waschtisch mit Unterschrank (Villeroy & Boch) eingebaut. Ein elektrischer Lüfter sorgt für die Luftzirkulation; ein Handtuchheizkörper und ein Waschmaschinenanschluss ergänzen die Ausstattung.

Das Hauptschlafzimmer ist mit rund 15 m² das größere der beiden Schlafzimmer und verfügt über eine praktische Nische für einen Kleiderschrank. Der Ausblick reicht in Richtung Schlossarkaden. Das zweite Zimmer (ca. 12,8 m²), derzeit als Homeoffice genutzt, eignet sich ebenso gut als Kinder- oder Gästezimmer.

Zur Wohnung gehört ein Kellerersatzraum auf dem Grundstück. Die Beheizung erfolgt über eine 2014 erneuerte Gaszentralheizung, die zugleich für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist. TV-Empfang ist über Kabel möglich; ein Glasfaseranschluss besteht derzeit nicht. (Ausbau laut Stadt Braunschweig ab 2026 durch Deutsche Telekom geplant). Aktuell wird an der Adresse schnelles DSL mit mehr als 200 MBit/s angeboten.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 330,00 EUR inklusive Erhaltungsrücklage; davon können rund 215,00 EUR auf einen Mieter umgelegt werden. Im Hausgeld enthalten sind unter anderem die Kosten für Winterdienst, Heiz- und Wasserkosten, die Pflege der Grünanlagen sowie die Treppenhausreinigung. Die Erhaltungsrücklage des Hauses wird mit 5.000 EUR pro Jahr angespart; Ihr monatlicher Anteil beträgt 55,00 EUR. Zum 31.08.2025 belief sich die angesparte Rücklage auf rund 50.000 EUR.

Fazit:

Diese lichtdurchflutete Wohnung verbindet einen zeitgemäßen, gepflegten Ausstattungsstandard mit einer hervorragenden städtischen Lage und idealer Verkehrsanbindung. Durch die kontinuierlichen Erneuerungen der letzten Jahre befindet sie sich in einem Zustand, der einen unmittelbaren Einzug ohne nennenswerte Renovierungsarbeiten ermöglicht.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser einzigartigen Immobilie begeistern - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung:

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Einbauküche
- Fliesen
- Designbodenbelag
- Laminat
- Balkon
- Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage zur Miete möglich

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im historischen Magniviertel und damit in einem der traditionsreichsten, gewachsenen und zugleich begehrtesten Quartiere der Braunschweiger Innenstadt. Das Viertel zeichnet sich seit Jahrzehnten durch seine charakteristischen Fachwerkbauten, schmalen Gassen und die besondere Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und kulturellem Leben aus. Die Nähe zum farbenfrohen Happy-Rizzi-House, zu den Schlossarkaden sowie zum Burgplatz mit Dom und Burg Dankwarderode verleiht dem Umfeld eine städtische Präsenz, die in Braunschweig ihresgleichen sucht.

Die alltägliche Versorgung ist in hohem Maße fußläufig gesichert. Hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige gastronomische Angebote, medizinische Einrichtungen sowie kulturelle Anlaufpunkte liegen in unmittelbarer Reichweite. Die Wallanlagen als innerstädtischer Grünzug bieten zudem einen willkommenen Rückzugsraum und runden das Umfeld um einen Naherholungsaspekt ab, der für zentrale Stadtlagen nicht selbstverständlich ist.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend angebunden. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden das Viertel in kurzen Takten mit sämtlichen Stadtteilen sowie mit den wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Rathaus, Innenstadt-Ring und Hauptbahnhof. Dies gewährleistet eine verlässliche Mobilität für Berufspendler, Studierende und Familien. Die verkehrsberuhigte Struktur des Viertels selbst sorgt gleichzeitig für ein angenehmes innerstädtisches Wohnumfeld.

Wie in vielen innerstädtischen Lagen Braunschweigs erfolgt das Parken überwiegend in Anwohnerbereichen sowie in nahegelegenen öffentlichen Parkhäusern. Diese städtebauliche Situation ist typisch für gewachsene Innenstadtquartiere und unterstreicht den urbanen Charakter des

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 76,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202601-77ng4



Magniviertels.

Durch seine zentrale Position im Stadtgefüge zählt das Viertel seit vielen Jahren zu den wertstabilsten Mikrolagen Braunschweigs. Die konstante Nachfrage nach Wohnraum, die historische Bedeutung des Quartiers und die städtische Infrastruktur führen zu einer dauerhaft hohen Attraktivität - sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger. Die Lage vereint Tradition, urbane Lebendigkeit und Alltagstauglichkeit in einer Weise, die in Braunschweig nur selten anzutreffen ist.

Sonstiges:

Bitte nutzen Sie für Ihre Anfrage unser Kontaktformular und füllen Sie dieses vollständig aus. Gemäß der aktuell gesetzlichen Vorschriften erhalten Sie im Anschluss eine E-Mail mit Hinweisen zu Ihrem Widerrufsrecht. Nach Ihrer Bestätigung über den enthaltenen Link stellen wir Ihnen die Objektunterlagen zur Verfügung und koordinieren bei Interesse gerne eine zeitnahe Besichtigung. Eine Maklerprovision wird ausschließlich im Erfolgsfall - also beim tatsächlichen Kauf - fällig.

Um Ihre Position bei stark gefragten Immobilien zu stärken, empfehlen wir ein sogenanntes Käufer-Zertifikat. Dieses dient als Bonitätsnachweis und kann über unseren Finanzierungspartner Dr. Klein - Herr Manuel Krause ausgestellt werden. Eine persönliche, unverbindliche Finanzierungsberatung ist dort ebenfalls möglich.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und über einen Verkauf oder eine Vermietung nachdenken, stehen wir Ihnen gerne zur Seite. Auf Wunsch erstellen wir eine fundierte, kostenfreie Wertermittlung. 100% unserer Auftraggeber empfehlen uns weiter. Profitieren auch Sie von unserem individuellen Maklerservice - persönlich, zuverlässig und lokal verankert.

Adner & Partner Immobilien - Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig - wiederholt ausgezeichnet als einer der besten Makler Deutschlands.

Sie suchen weitere Immobilienangebote? Gerne nehmen wir Ihre Wünsche auf und hinterlegen einen kostenfreien Suchauftrag in unserem System. Weitere Angebote finden Sie unter: www.adnerundpartner.de

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

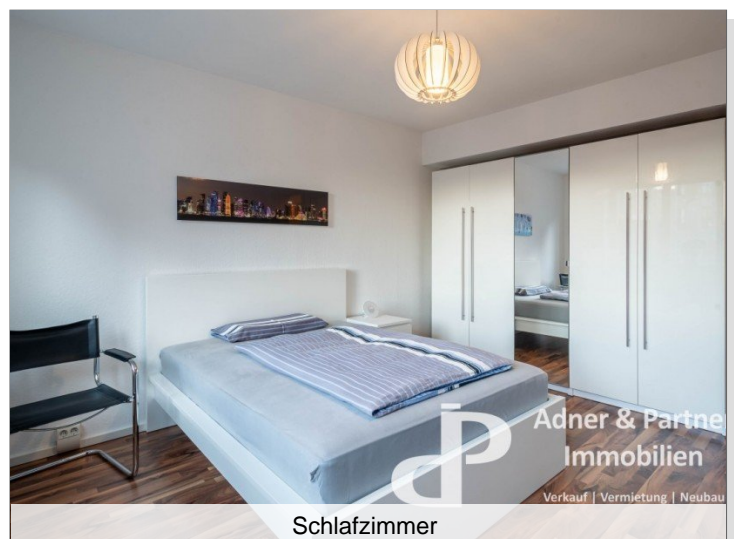
Objektbilder:



Essbereich in der Küche



Flur Richtung Wohnbereich

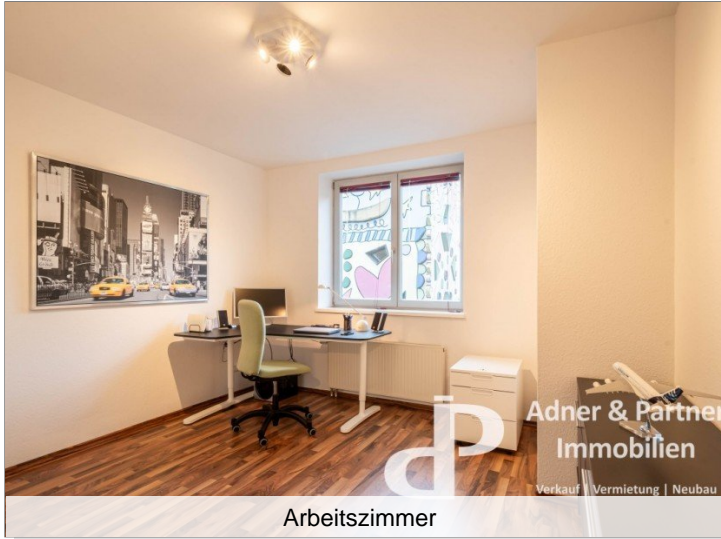


Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 76,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202601-77ng4



Arbeitszimmer



Gebäudeansicht 1



Blick in das Bad



Ostbalkon



Treppenhaus

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Braunschweig
- > 3 Zimmer

- > 76,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202601-77ng4



