

## \*\*HELLE 2-ZIMMER-STADTWOHNUNG MIT LOGGIA UND TIEFGARAGENSTELLPLATZ IN BRAUNSCHWEIG\*\*



### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %, Courtage inkl. MwSt.
Innencourtage	3,57 %
Freitext Courtage	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.
Kaufpreis	€ 230.000,-
Hausgeld	€ 326,-

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	76 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	8 m <sup>2</sup>
Dachboden Fläche	3 m <sup>2</sup>
Balkone	1

Baujahr	1983
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	29.09.2028
Energieverbrauchskennwert	101.6kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	1983
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	21.09.2018
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas

### Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Aufzug	Personenaufzug
Unterkellert	Ja

## Objektbeschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia befindet sich im 2. OG eines gepflegten Wohn-/und Geschäftshauses in zentraler Stadtlage. Die Wohnung ist rund 76 m<sup>2</sup> groß und bietet einen gepflegten Standard mit neuwertigen Schallschutzfenstern sowie einem schönen Ausblick auf die Aegidienkirche.

Die barrierearme Wohnung ist bequem über den vorhandenen Lift erreichbar, der bis in die Tiefgarage fährt, wo Ihnen ein eigener Stellplatz zur Verfügung steht. Der TG-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und stellt sicherlich einen besonderen Mehrwert dar.

Hinter der Wohnungstür erwartet Sie eine lichtdurchflutete Wohnung, die eine großzügige und extravagante Raumaufteilung bietet. Das Wohnzimmer ist ca. 26 m<sup>2</sup> groß und dank der großen Fensterfläche (Westausrichtung) von Helligkeit geprägt. Der angrenzende Flur ist 13 qm groß und profitiert von dem Lichteinfall des Wohnzimmers. Darüber hinaus bietet er z. B. die Möglichkeit für einen kleinen Home-Office-Bereich. Das ca. 16 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer ist ebenfalls nach Westen ausgerichtet und bietet trotz einer raumhohen Fensterfront Platz für einen ca. 4 Meter breiten Kleiderschrank. Die rund 8 m<sup>2</sup> große Loggia (Westausrichtung) kann sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer aus betreten werden. Ein kleines, aber wertvolles Detail ist die Anordnung der Zimmer, von denen keines zur Straßenseite ausgerichtet ist. Ebenso verhält es sich mit der Loggia.

In der rund 10 m<sup>2</sup> großen Küche, die mit einer älteren jedoch funktionalen Einbauküche ausgestattet ist, kann problemlos ein kleiner Esstisch platziert werden. Die Einbauküche beinhaltet eine Spüle, einen Geschirrspüler

sowie einen Herd mit Ceranfeld und Backofen. Zudem ist noch Platz für einen großen Kühlschrank vorhanden. Die Einbauküche ist bereits im Preis enthalten.

Das ca. 6 qm große Tageslichtbad wurde Anfang der 2000er Jahre modernisiert und bietet eine Badewanne, Waschbecken mit Spiegel, Stand-WC und Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung wurde 2019 renoviert und dabei mit einem strapazierfähigen Designboden ausgestattet. In Küche und Bad sind Bodenfliesen vorhanden.

Ihr Fahrrad können Sie im gemeinschaftlichen Fahrradkeller parken. Wäsche können Sie im Trockenraum aufhängen.

Beheizt wird die Wohnung durch eine Gaszentralheizung, die auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist und im Jahr 2021 erneuert wurde. TV empfangen Sie via Kabel D. Das Hausgeld, inkl. Erhaltungsrücklage, für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz beträgt z. Zt. 326,00 EUR im Monat. Davon sind rund 244,00 EUR auf einen Mieter umlegbar. Treppenhausreinigung, Winterdienst, Heiz-/und Wasserkosten, Kabelfernsehen sowie Grünanlagenpflege sind bereits im Hausgeld enthalten.

Fazit: Eine nicht alltägliche und helle Wohnung mit perfekter Verkehrsanbindung, in der Sie nur noch Ihre Möbel platzieren und Ihre eigenen Lampen anbauen. Nur wenige Minuten bis in die Innenstadt benötigen und direkt vor der Tür Einkaufsmöglichkeiten geboten bekommen. Und das ohne lästige Parkplatzsuche.

**BITTE NUTZEN SIE DIE MÖGLICHKEIT UNSERE 360° BESICHTIGUNG DURCHZUFÜHREN, BEVOR SIE EINE ANFRAGE SENDEN.**

Anschließend vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und prüfen, ob hier Ihr neues Zuhause auf Sie wartet.

Wir freuen uns auf Sie.

## Lage

Die verkehrstechnische Anbindung am John-F.-Kennedy-Platz kann als optimal bezeichnet werden. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Banken usw. sind fußläufig gut zu erreichen. Von der Wohnung aus ist die Fußgängerzone Braunschweigs fußläufig in knapp fünf Minuten erreichbar. Ebenso schnell gelangt man in das beliebte Magniviertel mit seinen kleinen Cafés und Geschäften. Circa eine Minute später steht man dann vor dem wieder aufgebauten Residenzschloss mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Bushaltestellen und Tram-Station befinden sich sozusagen direkt vor der Haustür und erlauben Fahrten in jede Richtung. Die Zeitabstände, bis sich die nächste Fahrgelegenheit bietet, sind äußerst gering. Der Hauptbahnhof ist in ca. einem Kilometer Entfernung gut zu Fuß oder auch mit der Straßenbahn (Line 2 und 5) erreichbar.

Ein Autobahnanschluss besteht in wenigen Fahrminuten. Über die örtliche Anbindung der A 391/A 2/A 39 sind Nah- und Fernziele schnell zu erreichen.

Grünanlagen, wie der Löwenwall oder der Bürgerpark befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten jede Menge Erholung. Am Rande des Bürgerparks (500 m) befindet sich ein Hallen- und Freibad für entspannte Erholung und sportliche Betätigung.

## Ausstattung

Tageslichtbad

Loggia

Neuwertiger Designboden

Lift

Einbauküche

Neuwertige Fenster

Kellerersatz im Dachboden

Fahrradkeller

Trockenraum

Kabelanschluss

## Sonstiges

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](http://www.adnerundpartner.de)

Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig gehört wiederholt zu den besten Immobilienmaklern Deutschlands.

## Ansprechpartner

R. Adner  
Adner & Partner Immobilien  
Georg-Eckert-Straße 5A  
38100 Braunschweig

Durchwahl	+49(531) 61918748
Zentrale	+49 531 61918748
Fax	+49(531) 2081467
E-Mail	<a href="mailto:info@adnerundpartner.de">info@adnerundpartner.de</a>
Webseite	<a href="http://www.adnerundpartner.de">www.adnerundpartner.de</a>

## Anbieter

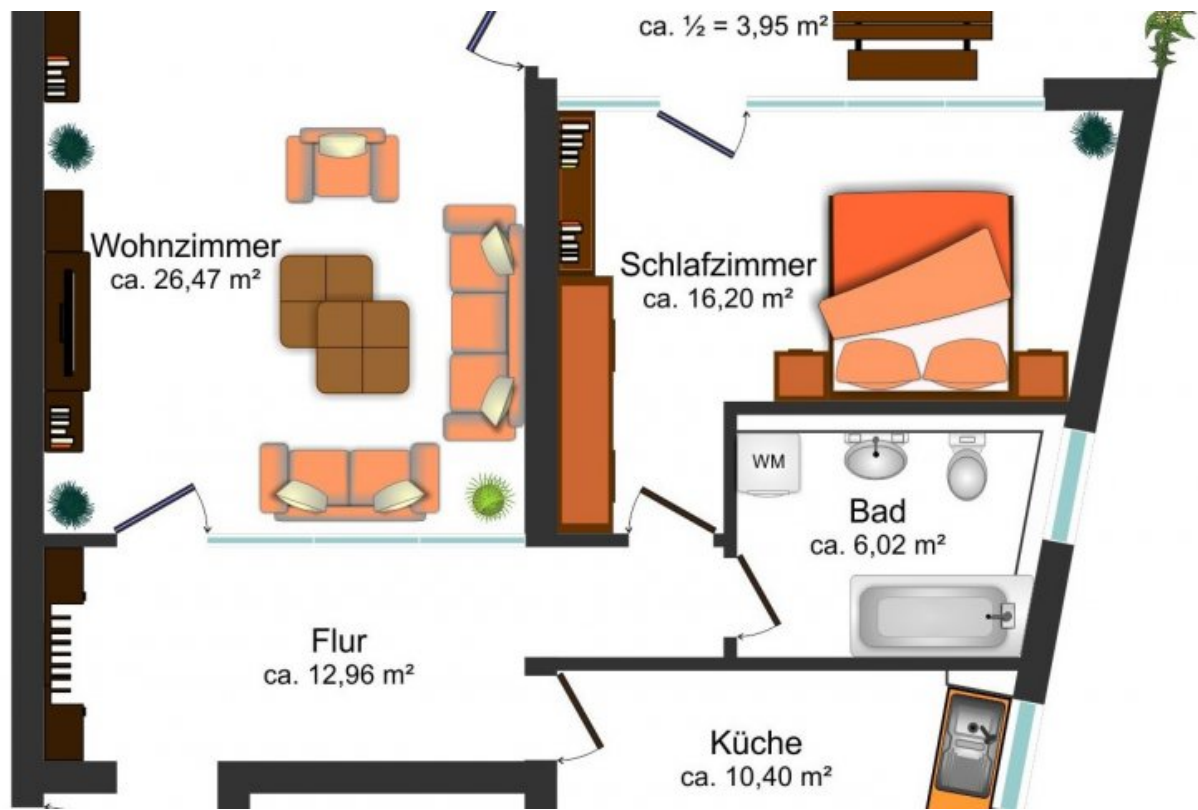
Adner & Partner Immobilien  
Georg-Eckert-Straße, 5A  
38100 Niedersachsen - Braunschweig

Zentrale	053161918748
Fax	05312081467
E-Mail	
Webseite	<a href="http://www.adnerundpartner.de">www.adnerundpartner.de</a>









Grundrisskizze\_Wohnung (Grundriss)