



Wohnfläche

**114 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**5**



Kaufpreis

**229.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 229.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad Wanne, Fenster

Küche Einbauküche

Heizung Gas

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Internetanschluss 1000 Mbit/s

Bodenbeläge Fliesen, Dielen

Bauweise Massiv

## Flächen

Wohnfläche 114 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 8 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 5.0

Anzahl Schlafzimmer 4

Anzahl Badezimmer 1

## Zustand

Baujahr 1910

Zustand Teil-/Vollrenovierungsbed.

## Sonstiges

Objektnummer 154208NI

Objekt-ID FIO-10518183710

Anbieter-ID 630100

Objekttyp Wohnung (Dachgeschosswohnung)

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4,5 Zi.-Wohnung verteilt sich über zwei Ebenen im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur 10 Wohneinheiten und bietet neben ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der unteren Wohnebene zusätzliche ca. 26 m<sup>2</sup> (55 m<sup>2</sup>) in der oberen Etage, der Galerieebene.

Ein praktischer und vorteilhafter Zuschnitt, gepaart mit einem offenen Wohn-/Essbereich – z.T. bis unter den First sowie der beachtlichen und sehr geräumigen Fläche im nachträglich ausgebauten Dachboden sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Rustikale und kontrastreiche Sichtbalken sowie offenes Fachwerk, das sich fast durch die komplette Wohnung zieht, versehen diese Immobilie mit einem gemütlichen und stimmungsvollen Wohnambiente.

In der unteren Wohnebene befinden sich neben einem ansprechenden Wohn-/Essbereich, eine helle und praktische Küche mit Essplatz, ein Tageslichtbad mit Wanne sowie drei geräumige Schlafzimmer. Zudem verleiht eine offene Galerie dieser Wohnung einen besonderen Charme.

Der ausgebauter Dachboden verfügt über einen Gästebereich mit Ausblick zur Innenstadt, einen idealen Bereich für ihr neues Home-Office sowie ausreichend Abstellfläche.

Nach ein paar Modernisierungsarbeiten, erwartet Sie hier möglicherweise ihre persönliche Traumwohnung, ein echtes Schätzchen in einer recht bevorzugten Stadtlage.

Bei dieser außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung vereinen sich Wohnen mit Charme durch das offene Fachwerk und einer gemütlichen Ausstattung mit einer ruhigen und vorteilhaften Stadtlage auf perfekte Weise.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen nach einer kurzen Bonitätsprüfung einen individuellen Besichtigungstermin

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Die Mieter sind auf Wunsch auszugsbereit.
- Glasfaseranschluss

Hier erwartet Sie eine praktisch geschnittene Wohnung mit einem besonderen Charme auf 2 Ebenen.

+ gepflegte 4-5 Zimmer Wohnung

- + Maisonette
- + sehr ansprechende Galerie mit offenem Gebälk
- + offener Wohn-/Essbereich bis unter den First
- + Parkett- und Fliesenfußböden
- + Küche mit neuwertiger Einbauküche und Essplatz
- + hell gefliestes Tageslichtbad mit Wanne
- + Sichtbalken in der kompletten Wohnung
- + Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- + Gas-Etagenheizung (Bj. 2007) mit WW-Bereitung
- + Abstell-/Lageraum in der Wohnung
- + Glasfaseranschluss im Haus
- + sichtlich trockener Kellerraum
- + uvm.

Um künftige Sonderumlagen zu vermeiden, wurde auf Grund einer anstehenden Modernisierungsmaßnahme am Haus das mtl. Hausgeld von 290,- € auf aktuell 518,- € angepasst.

## sonstige Angaben

Hat Sie diese außergewöhnliche 4-5 Zi.-Maisonette, eine Galeriewohnung mit einem interessanten Zuschnitt neugierig gemacht oder die ruhige und innenstadtnahe Lage angesprochen?

Dann fordern Sie ein ausführliches Exposé mit Grundrissen und weiteren Innenfotos an.

BITTE BEACHTEN SIE, dass nach Absprache mit den Verkäufern eine Innenbesichtigung erst nach einer erfolgten Bonitätsprüfung durch unser Haus vereinbart werden kann.

Warten Sie nicht ab und vereinbaren am besten noch heute ein persönliches Finanzierungsgespräch mit unserem Spezialisten. Unser Finanzierungsexperte Herr Ron Weber steht Ihnen unter Telefon 0531 / 242 65 14 oder [ron.weber@beratung.lbs-nw.de](mailto:ron.weber@beratung.lbs-nw.de) gerne zur Verfügung.

Wir bitten freundlich um Ihr Verständnis, dass wir Ihre Anfrage nur beantworten können, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Namen, Adresse, E-Mail und einer Telefonnummer mitteilen. Ihre Kontaktdaten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht weitergegeben.

Sie möchten auch eine Immobilie verkaufen? Dann sprechen Sie mich unverbindlich an! Möglicherweise haben wir schon jetzt den passenden Käufer in unserer umfangreichen Kundenkartei!

Sie erreichen mich unter 0531 / 242 65 50 oder [heiko.riemann@beratung.lbs-nw.de](mailto:heiko.riemann@beratung.lbs-nw.de).

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: [info@lbsi-nordwest.de](mailto:info@lbsi-nordwest.de) GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: [verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de](http://verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de)

## Objektbilder



Hausansicht



Galerieblick



Ausblick zur Innenstadt



### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Wir kennen Kaufinteressenten im ganzen Land.

**Heiko Riemann** Immobilienberater  
LBS-Beratungszentrum Braunschweig  
Schuhstr. 8 - 38100 Braunschweig

Telefon 0531 242 65 - 50  
Mobil 0170 18 20 729  
heiko.riemann@beratung.lbs-nw.de

Finanzgruppe - [www.lbs-immobilien-profis.de](http://www.lbs-immobilien-profis.de)

**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**

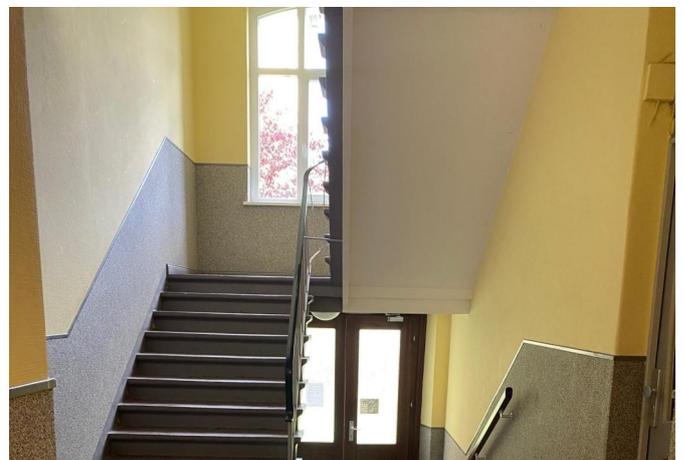


**Heiko Riemann**  
Ihr Immobilienberater

Ihr Ansprechpartner!



Hausansicht



Entree / Hausflur



Wohnimpressionen



Treppe in die obere Etage



"Überblick"



Neuwertige Einbauküche



WG-/Schlafzimmer



WG-/Schlafzimmer



Stadtblick



Helles Wannenbad



Wohnbereich



"Durchblick"



Garten Mitbenutzung!?

## Energiepass

Gültig bis	08.05.2029
Energieverbrauchskennwert	126,00
Jahrgang	2014
Mit Warmwasser	Ja
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1910
Ausstellungsdatum	09.05.2019
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Diese charmante Maisonettwohnung befindet sich in einer ruhigen und doch zentralen Stadtlage innerhalb des westlichen Stadtrings. In der nahen Umgebung erwartet Sie eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergarten, Grund- und Realschule, Ärzten, Postfiliale, Gastronomie, Supermarkt sowie diversen Geschäften für den täglichen Bedarf. Die Braunschweiger Innenstadt ist in 10 - 15 Min. fußläufig, in ca. 4 Min. mit dem Fahrrad und in ca. 8 - 10 Min mit dem Stadtbus zu erreichen.

Eine Stadtbushaltestelle befindet sich in Sichtweite der Immobilie und somit haben Sie direkten Anschluss an das Öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Braunschweig. Die nächste Zufahrt auf die Stadtautobahn erreichen Sie in ca. 1,5 Km. Von hier aus haben Sie eine ideale Verkehrsanbindung mit dem PKW zur BAB 2 (Hannover - Berlin), der A36 (Harzautobahn) sowie zur A39 nach Wolfsburg und Richtung Ostsee und entgegengesetzt in Richtung Salzgitter und Kassel.

Ihr Ansprechpartner

**Heiko Riemann**

Telefon: 0531 2426550

E-Mail: [heiko.riemann@beratung.lbs-nw.de](mailto:heiko.riemann@beratung.lbs-nw.de)

