

# Exposé

## Wohnung in Braunschweig

### modernes Wohnen im Grünen, EBK, Parkett



Objekt-Nr. OM-298282

### Wohnung

Vermietung: **558 € + NK**

Bienroder Weg 57  
38108 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	50,50 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	167 €	Badezimmer	1
Mietsicherheit	1.670 €	Etage	2. OG

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit 50,5 qm lädt zum Wohlfühlen ein und bietet alles, was das Herz begehrt. Perfekt geeignet für Singles, Paare oder Berufstätige, die eine ruhige Lage und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Innenstadt schätzen. Durch die tolle Lage ist die Wohnung von den Nachbarn fast nicht einsehbar und im Sommer durch ausreichend Schatten kühl.

Highlights:

Modernes Ambiente: Genießen Sie den Komfort von Parkett im Wohnzimmer, Deckenspots mit LEDs und einer Einbauküche. Direkt am Wohnzimmer, welches auch eine großzügige Fensterfläche bietet, lädt ein kleiner Balkon zum Verweilen ein.

Die moderne Einbauküche ist ausgestattet mit einem Backofen, Induktionskochfeld (4 Kochfelder), moderner Spüle, einem modernen und sparsamen Kühlschrank sowie einer Waschmaschine.

Die moderne Etagenheizung hat das Baujahr 2022 und wurde 2023 in dieser Wohnung in Betrieb genommen.

Parkett im Wohnzimmer.

Der Keller hat einen eigenen Stromanschluss. Perfekt für Kühltruhe, Trockner und Hobby!

Ruhige Lage im Grünen: Lassen Sie den Alltag hinter sich und genießen Sie die Idylle der Umgebung.

Perfekte Anbindung: Bushaltestelle direkt vor der Tür und schnelle Anbindung an die Stadt und Autobahnen.

Weitere Details:

Größe: 50,5 qm

Zimmer: 2

Etage: 2

Verfügbar ab 01.08.2026 nach Absprache mit den aktuellen Mietern.

Haben Sie Interesse?

Dann senden Sie uns gerne eine Nachricht, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie!

Zusätzliche Informationen:

Haustiere sind nach Absprache erlaubt.

Die Wohnung ist ideal für Studenten, Berufstätige oder Paare.

Zu der Wohnung gehört ein großes Kellerabteil. Die Gartennutzung ist in Absprache mit den anderen Hausbewohnern möglich.

Die Reinigung der Flure erfolgt durch eine Reinigungsfirma wöchentlich. Der Hausmeister kümmert sich um die Pflege der Grünanlagen. Diese Kosten sind in den Nebenkosten enthalten.

Das Abstellen von Fahrrädern und Roller ist kein Problem.

Was wir benötigen:

- Schufa-Auskunft (höchstens 1 Monat alt)

- letzte 3 Gehaltsabrechnungen

- Vor-Vermieterbescheinigung
- aktuelle Tätigkeit
- Anzahl der Personen die einziehen werden

## **Ausstattung**

- Wohnung komplett mit gespachtelten Wänden (WC: Fliesen)
- Deckenspots LED
- Einbauküche mit Geräten
- Parkett
- 3 Jahre alte Gas-Zentralheizung

Die Reinigung des Flurs sowie die Pflege der Außenanlagen erfolgen durch externe Dienstleister über die Hausverwaltung. Diese Kosten sind in den Nebenkosten enthalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Bitte folgende Unterlagen mit der Kontaktaufnahme einreichen:

letzte 3 Gehaltsabrechnungen

aktuelle Schufaauskunft

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in Kralenriede.. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie einen Bäcker, einen Getränkemarkt, einen Supermarkt (Aldi), Gastronomie, Kioske, DHL-Packstation, Deutsche Post und unglaublich viel Natur.

Entfernungen:

Bushaltestelle: 10 Meter

Frauenhofer Institut: 150 Meter

Innenstadt: 3,5 km

Autobahn: 2 km

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Flur



Blick aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick aus dem Schlafzimmer



Blick aus der Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick ins Badezimmer



Eingang Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick ins Schlafzimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



Küche