

# Exposé

## Wohnung in Braunschweig

### Pestalozzistr



Objekt-Nr. OM-365991

### Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
4T IMMOINVEST

Pestalozzistraße 17  
38114 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	186 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

NEU Bezug

3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon,

in Uni-Nähe nahe der Oker – zur Eigennutzung

## Ausstattung

Diese frisch sanierte Wohnung überzeugt nicht nur durch ihr modernes Wohnambiente, sondern auch durch ihre hervorragende Lage nahe der Oker und in unmittelbarer Nähe zur Technischen Universität. Die Umgebung ist bei Studierenden besonders beliebt und garantiert somit eine nachhaltige Vermietbarkeit, bietet jedoch gleichzeitig zahlreiche Vorteile für Eigennutzer.

Vorteile auf einen Blick:

- Energieeinsparung durch neue 3-fach verglaste Fenster der Firma VEKA
- Großer Südbalkon, der zum Entspannen einlädt
- Neue Elektroinstallation nach neuestem Stand der Technik
- Gasersparnis durch neue Gasetagenheizung mit zukunftsweisendem, wasserstofffähigem („Hydrogen Ready“) System
- Wunderschönes Tageslichtbad mit großer Dusche
- Moderne Einbauküche, die zum Kochen einlädt
- Wohnung im 1. Obergeschoss – ideal mit Blick in die Zukunft, da nur wenige Treppenstufen auch im Alter problemlos zu bewältigen sind
- Exzellente Lage: Spaziergänge entlang der Oker, im Gaußbergpark oder im Inselwallpark sowie zahlreiche Restaurants in nur wenigen Gehminuten erreichbar

Insgesamt ist diese Wohnung ideal für Eigennutzer, die auch im Alter die Vorteile des urbanen Lebens mit Natur, Ruhe und Erholung perfekt miteinander verbinden möchten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigungstermine nur nach Terminvereinbarung

## Lage

Braunschweig Pestalozzistraße

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oker und zur Technischen Universität was sie sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv macht.

### **Infrastruktur:**

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

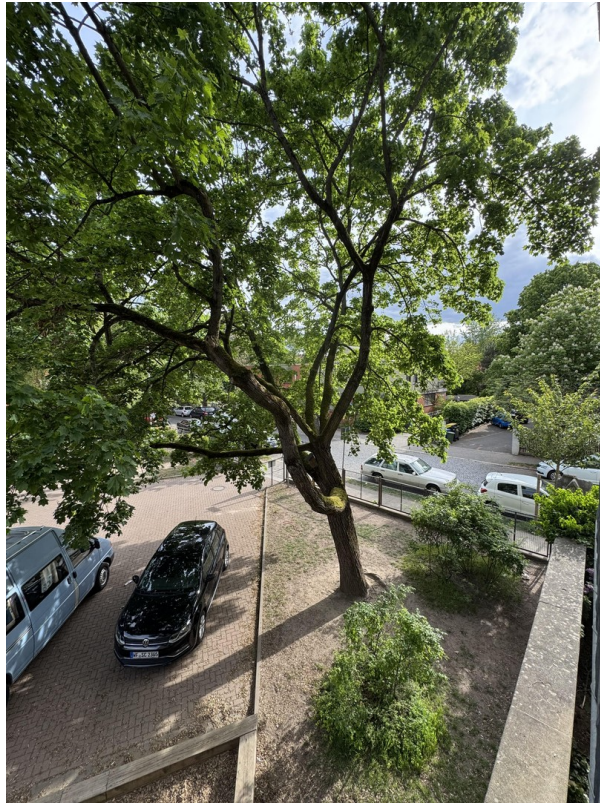
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	136,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



Neue Heizungsanlage

# Exposé - Galerie



Neu Fenster



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

