

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Braunschweig

### Modernes 2-Zimmer-Dachgeschoss-Apartment mit Dachterrasse & Stil



Objekt-Nr. **OM-411474**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **120.000 €**

Ansprechpartner:  
Valentin Lachenmayer

Isar Straße 3  
38120 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	196 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2025 umfassend renovierte und hochwertig ausgestattete Wohnung überzeugt nicht nur durch ihr modernes Wohnambiente, sondern vor allem durch ein absolutes Highlight: die großzügige Dachterrasse mit hervorragender Sonnenausrichtung und freiem Blick über die Umgebung.

Die Dachterrasse erweitert den Wohnraum ideal nach außen und bietet den perfekten Ort für entspannte Stunden, gesellige Abende oder ein ruhiges Frühstück in der Sonne. Dank ihrer Ausrichtung genießen Sie hier von morgens bis abends optimale Lichtverhältnisse sowie einen weiten, unverstellten Ausblick, der der Wohnung eine außergewöhnliche Wohnqualität verleiht.

Die Wohnung selbst wurde 2025 vollständig modernisiert und präsentiert sich in einem frisch renovierten, zeitgemäßen Zustand. Helle Räume, hochwertige Materialien und eine klare Linienführung schaffen ein harmonisches Wohngefühl.

Die Einheit wird voll möbliert angeboten und ist somit sofort bezugsbereit. Die geschmackvolle Einrichtung, eine moderne Küche sowie durchdachte Stauraumkonzepte ermöglichen einen unkomplizierten Einzug – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine attraktive, sofort vermietbare Einheit suchen.

Durch die Kombination aus hochwertiger Renovierung, stilvoller Möblierung und der außergewöhnlichen Dachterrasse ist diese Wohnung ein seltenes Angebot, das modernen Wohnkomfort mit besonderem Flair verbindet.

Die Wohnung ist bis Ende Februar 2026 vermietet und eignet sich damit hervorragend als Kapitalanlage; eine Eigennutzung ist ab März 2026 möglich.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, wobei die Erbpacht lediglich 309 € pro Jahr beträgt. Der Erbpachtvertrag läuft noch bis 2062 und bietet langfristige Sicherheit bei sehr geringen jährlichen Kosten

Eine seltene Gelegenheit, die Kombination aus stilvoller Renovierung, Möblierung, stabilem Mietertrag und außergewöhnlicher Dachterrasse zu erwerben.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Isarstraße 3 in Braunschweig, einer ruhigen und angenehm gewachsenen Wohnlage mit guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, grünen Bereichen und einer entspannten Nachbarschaft, die sowohl bei Singles als auch bei Paaren und Berufspendlern beliebt ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken und Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Spazierwege in der Nähe zur Verfügung. Zudem erreichen Sie wichtige Arbeitgeber, Gewerbegebiete sowie die Autobahnen A2 und A39 in kurzer Zeit, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

Insgesamt bietet die Isarstraße 3 eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und praktischer Infrastruktur – eine Lage, die langfristig gefragt und wertstabil ist.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer