

# Exposé

## Wohnung in Braunschweig

### PROVISIONSFREI - KERN SANIERTE 1,5 ZIMMER- WOHNUNG ALS KAPITALANLAGE



Objekt-Nr. OM-417813

#### Wohnung

Verkauf: **123.500 €**

Ansprechpartner:  
Danial Schinn

38106 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,45 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	325 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 1,5-Zimmer-Wohnung wurde im Mai 2025 umfassend saniert und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Die Modernisierung umfasste sämtliche wertrelevanten Gewerke: Strangsanierung (Abwasser & Frischwasser), Kompletterneuerung der Elektrik, neues Bad mit Dusche und modernen Fliesen, hochwertige Vinylböden in der gesamten Wohnung sowie frisch tapezierte und gestrichene Wände. Sämtliche Heizkörper wurden erneuert, die Türen und Zargen weiß lackiert.

Der Grundriss zeigt eine durchdachte Raumaufteilung: Die großzügige Wohnküche (21,7 m<sup>2</sup>) bietet direkten Zugang zur süd-östlich ausgerichteten Loggia und bildet den hellen Mittelpunkt der Wohnung. Ein separates kleines Schlafzimmer sorgt für funktionale Raumtrennung. Das moderne Bad überzeugt durch die hochwertige Ausstattung. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss/Hochparterre und ist aufgrund der Komplettmodernisierung für mindestens 10-15 Jahre weitgehend instandhaltungsfrei. Der neue Eigentümer profitiert von einer bezugsfertigen, vermietungsoptimierten Einheit.

## Ausstattung

- Baujahr: 1971, Hochparterre
- ca. 40,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erstbezug nach umfassender Sanierung
- Loggia mit Ostausrichtung
- Fernwärmeanschluss, doppelt verglaste Fenster
- Aufzug im Haus, Keller vorhanden
- Gemeinschaftsparkplätze direkt am Gebäude

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Sonstiges

Day Real Estate UG (haftungsbeschränkt)

Museumstraße 35

38229 Salzgitter

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Braunschweiger Nordstadt, nur rund 2 km vom Stadtzentrum entfernt – ideal angebunden durch eine Bushaltestelle in nur 300 m Entfernung (ca. 10 min Fahrzeit in die Innenstadt).

Supermärkte wie Lidl und Netto sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Cafés und weitere Nahversorger.

Ein echtes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Technischen Universität Braunschweig (TU-Campus Ost in ca. 5 Gehminuten), was die Wohnung insbesondere für studentische Mieter attraktiv macht.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und Hochschulnähe macht diese Wohnung zu einer gefragten Mikrolage für Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnküche (2)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad (1)

# Exposé - Galerie



Bad (2)



Loggia

# Exposé - Galerie



Flur (1)



Flur (2)

# Exposé - Grundrisse



3D Grundriss

# Exposé - Grundrisse

