

# Exposé

## Wohnung in Braunschweig

### Möblierte 4zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-424704

#### Wohnung

Vermietung: **3.000 € pro Monat**

Rudolfstr. 7  
38114 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1896	Heizung	Sonstiges
Etagen	1	Mietdauer min.	6
Zimmer	4,00	Mietdauer max.	12
Wohnfläche	120,00 m²	Frei ab	01.02.2026
Energieträger	Fernwärme	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	2.000 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	3.000 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	Neuwertig	Max. Personen	3
Etage	2. OG	Haustiere	Nicht erlaubt

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete Altbauwohnung überzeugt durch ihren besonderen Charme und die für Altbauten typischen hohen Decken, die ein einzigartiges Wohngefühl schaffen.

Die Wohnung verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Der durchdachte Grundriss bietet sowohl Paaren als auch Familien oder Berufstätigen im Homeoffice vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Wohnung ist mit zwei Bädern ausgestattet:

- Ein großzügiges Familienbad
- Ein separates Gästebad mit Dusche, ideal für Besucher oder den morgendlichen Komfort

Die Kombination aus klassischem Altbau-Flair, moderner Raumaufteilung und praktischer Ausstattung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause mit besonderem Charakter.

## Ausstattung

Das Schlafzimmer ist mit einem komfortablen Doppelbett ausgestattet und bietet ideale Voraussetzungen für erholsamen Schlaf. Für Familie mit 2 Kinder ist möglich.

Im Kinderzimmer befindet sich ein 120 cm breites Bett, das sowohl für Kinder als auch Jugendliche oder Gäste geeignet ist. Zusätzlich ist das Kinderzimmer mit einem Fernseher ausgestattet.

Das Wohnzimmer verfügt über einen großen Fernseher, der für entspannte Abende und ein angenehmes Entertainment-Erlebnis sorgt.

Das großzügige Familienbad ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet und bietet damit hohen Komfort für Familien und Paare. Das zusätzliche Gästebad mit Dusche ergänzt die Ausstattung optimal.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Ein besonderes Plus ist der große Garten vor dem Haus, der von den Bewohnern genutzt werden kann und zusätzlichen Erholungs- und Freizeitwert bietet – ideal für Familien, Kinder oder entspannte Stunden im Grünen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver, zentrumsnaher Lage und ist vom Stadtzentrum in nur ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe, darunter REWE, Aldi, Lidl und Penny, die eine schnelle und bequeme Versorgung gewährleisten.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Mehrere Apotheken sowie weitere Gesundheitsdienstleister sind fußläufig oder in kurzer Zeit erreichbar.

Die Autobahn ist nur 500 Meter entfernt.

Dank der guten Infrastruktur, kurzen Wege und der Nähe zur Innenstadt eignet sich die Lage ideal für Berufstätige, Paare und Familien, die zentrales Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.999,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





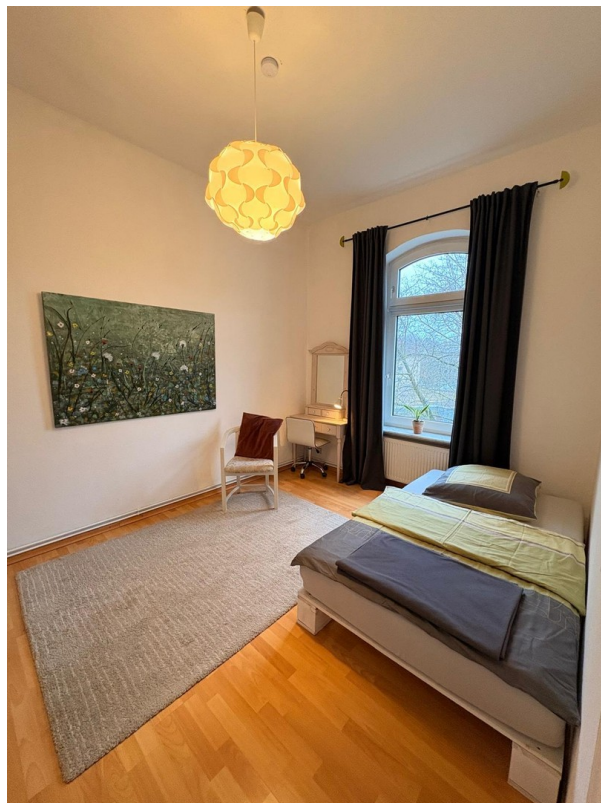
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

