

Exposé

Einfamilienhaus in Braunschweig

Charmantes Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garten & Dachterrasse - ruhige Lage in BS



Objekt-Nr. OM-425439

Einfamilienhaus

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:
Adrian Békurts

Ernst-Amme-Str. 2
38114 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	2,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Geschichte – und einem ganz besonderen Gefühl

Dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus gehört zu einem alten Gründerzeit-Ensemble und trägt über 120 Jahre Braunschweiger Stadtgeschichte in sich. Wo einst Pferde standen und später eines der ersten Autos der Stadt untergebracht wurde, entstand Mitte des 20. Jahrhunderts ein Wohnhaus mit Persönlichkeit, Charakter und einem unverwechselbaren Charme.

Schon beim Betreten spürt man:

Dieses Haus lebt.

Es erzählt Geschichten – und wartet darauf, neue zu schreiben.

☆☆ Die Räume – hell, offen, herzlich

Die ca. 200m² Wohnfläche verteilen sich aktuell auf zwei liebevoll gestaltete Wohnungen, die getrennt genutzt oder zu einem großzügigen Einfamilienhaus verbunden werden können.

Der offene Grundriss, die hohen Decken und die vielen Fenster schaffen eine besondere Wohnatmosphäre: lichtdurchflutet, einladend und warm.

Die Dielenböden verleihen dem Haus einen ursprünglichen, authentischen Charakter, während die modernisierten Bereiche Komfort und Alltagstauglichkeit mitbringen.

Dachterrasse & Garten – zwei Orte zum Durchatmen

Eines der Highlights ist die neu angelegte Dachterrasse – ein Platz für heiße Sommertage, laue Abende, ein Glas Wein zum Sonnenuntergang oder das erste Frühstück im Morgenlicht.

Der wunderschön gestaltete Garten ist ein kleiner Ruhepol mitten in der Stadt. Hier findet man Platz für Kinder, Tiere, Freunde – oder einfach für sich selbst.

Gepflegt, modernisiert, direkt wohlfühlbereit

In den letzten Jahren wurde viel investiert, u. a.:

Teilisolierung

neuen Gartenanlage

neugestaltete Dachterrasse

Neuersiegelung des Daches

Putzarbeiten im Erdgeschoss

Die Gas-Zentralheizung sorgt zuverlässig für Wärme, ein Fernwärmeanschluss ist problemlos möglich. Ein KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus erleichtert den Alltag.

3 Tageslichtbäder – Licht, Luft und Komfort

Helle Bäder, teilweise mit Badewanne und Dusche, bieten alles, was man sich für ein entspanntes Zuhause wünscht.

Die Einbauküche im Erdgeschoss gehört zum Haus und fügt sich harmonisch in das Ambiente ein.

Kapitalanlage & Eigennutzung – beides möglich

Aktuell sind beide Wohnungen zuverlässig vermietet (Jahreskaltmiete: 20.880 €).

Es besteht die Möglichkeit, das Haus ohne Mieter zu übernehmen.

Das Haus eignet sich daher ideal als:

Kapitalanlage

spätere Eigennutzung

Mehrgenerationenhaus

Wohnen mit separatem Büro oder Praxis

Ein großes Familienzuhause, wenn beide Wohneinheiten verbunden werden

Ein Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung übergeben.

Ultraschnelles Glasfaser-Internet ist bereits vorhanden.

♥ Ein Haus für Menschen, die etwas Besonderes suchen

Dieses Haus ist mehr als Wände, Zimmer und Quadratmeter.

Es ist ein Zuhause, das man fühlt.

Ein Ort, an dem man die eigene Geschichte weiterschreiben kann – mit Platz für Träume, Ruhe, Familie, Freunde und Leben.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Lage – ruhig, zentral, begehrt

Die Ernst-Amme-Straße ist eine ruhige Seitenstraße, gleichzeitig aber nah am Leben der Stadt.

Einkaufen, Kultur, Nahverkehr, Freizeit, Restaurants – alles ist auf kurzem Wege erreichbar. Ein Ort, an dem man die Balance zwischen Ruhe und urbanem Leben perfekt genießen kann.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

**Charmantes
Ein- bis Zweifamilienhaus
mit Garten & Dachterrasse
- ruhige Lage in BS**





Ein-/Zweifamilienhaus



38114 Braunschweig



ca. 200 m² Wohnfläche
ca. 250 qm² Grundstück



8 Zimmer/ 3 Bäder



Bauweise: massiv



Zustand: Modernisiert
Kein Denkmal



620.000 € Kaufpreis




Baujahr 1902



Gas-Zentralheizung
(Bedarfsausweis liegt vor)



Ein charmantes Refugium in Braunschweig


 Ein Zuhause mit Geschichte - und einem ganz besonderen Gefühl

Dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus gehört zu einem alten Gründerzeit-Ensemble und trägt über 120 Jahre Braunschweiger Stadtgeschichte in sich. Wo einst Pferde standen und später eines der ersten Autos der Stadt untergebracht wurde, entstand Mitte des 20. Jahrhunderts ein Wohnhaus mit Persönlichkeit, Charakter und einem unverwechselbaren Charme.

Schon beim Betreten spürt man:

Dieses Haus lebt.


Es erzählt Geschichten - und wartet darauf, neue zu schreiben.

 Die Räume - hell, offen, herzlich

Die ca. 200 Wohnfläche verteilen sich aktuell auf zwei liebevoll gestaltete Wohnungen, die getrennt genutzt oder zu einem großzügigen Einfamilienhaus verbunden werden können.

Der offene Grundriss, die hohen Decken und die vielen Fenster schaffen eine besondere Wohnatmosphäre: lichtdurchflutet, einladend und warm. Die Dielenböden verleihen dem Haus einen ursprünglichen, authentischen Charakter, während die modernisierten Bereiche Komfort und Alltagstauglichkeit mitbringen.



 Dachterrasse & Garten - zwei Orte zum Durchatmen

Eines der Highlights ist die neu angelegte Dachterrasse - ein Platz für heiße Sommerabende
Der wunderschön gestaltete Garten ist ein kleiner Ruhepol mitten in der Stadt.

 Gepflegt, modernisiert, direkt wohlfühlbereit

In den letzten Jahren wurde viel investiert, u. a.:

Teilisolierung

neuen Gartenanlage


neugestaltete Dachterrasse

Neuersiegelung des Daches

Putzarbeiten im Erdgeschoss


Gas-Zentralheizung, Fernwärmeanschluss ist problemlos möglich.

Ein KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus erleichtert den Alltag.

 3 Tageslichtbäder - Licht, Luft und Komfort

Helle Bäder, teilweise mit Badewanne und Dusche

Die Einbauküche im Erdgeschoss gehört zum Haus

 Kapitalanlage & Eigennutzung - beides möglich

Aktuell sind beide Wohnungen zuverlässig vermietet (Jahreskaltmiete: 20.880 €).

Das Haus eignet sich daher ideal als:

Kapitalanlage, spätere Eigennutzung
ergenerationenhaus, Wohnen mit separatem Büro oder Praxis,
ein großes Familienzuhaus, wenn beide Wohneinheiten verbunden werden

Ein Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung übergeben.

Ultraschnelles Glasfaser-Internet ist bereits vorhanden.



Lageplan

In der direkten Umgebung finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Unterschiedliche Arztpraxen
- Mehrere Schulen und Kitas

Die Braunschweiger Innenstadt können Sie bequem zu Fuß erreichen.



Einkaufsmöglichkeiten 0,2 km



ÖPNV 0,1 km



Fernbahnhof 3,9 km



Autobahn 1,0 km



Flughafen 7,7 km



Hausrückseite



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Terrasse



Badezimmer EG



Flur OG



Flur OG



Flur OG



Treppe Dachgeschoss



Dachgeschoss



Badezimmer DG



Dachgeschoss



Treppenhaus



Garten



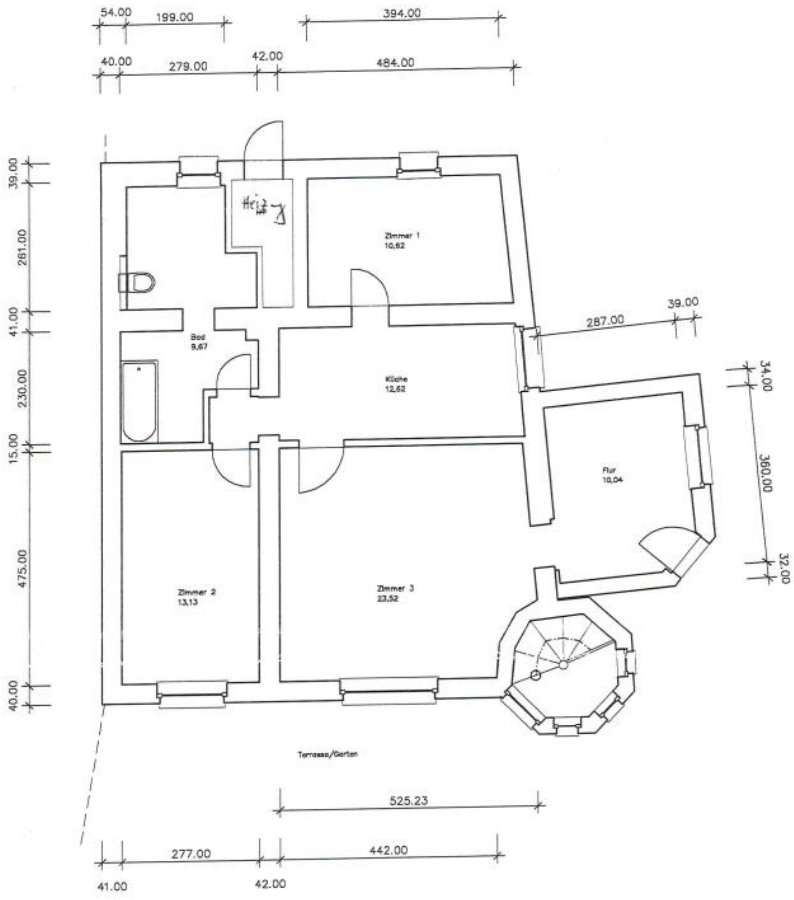
Seiteneingang



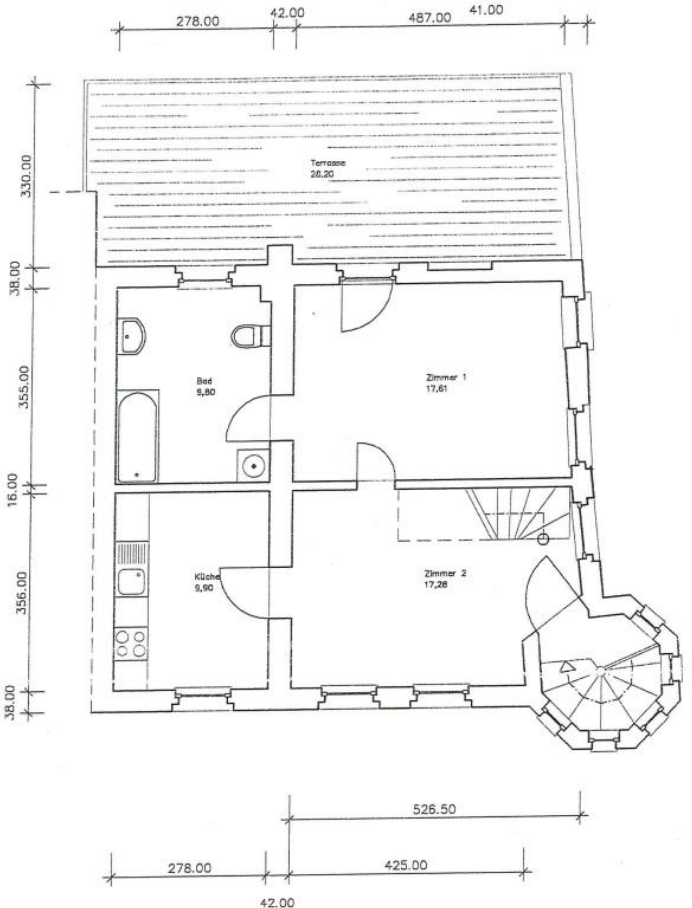
Garten

Grundriss

Erdgeschoss



Obergeschoss



Grundriss

