

Exposé

Wohnung in Braunschweig

**Erstbez. renov. exklusive 2-Zimmer Whg 63qm Wohn/
Nutzfl Einbaukü. Balkon Stellpl. BS Lamme teilmöbl.**



Objekt-Nr. OM-425923

Wohnung

Vermietung: **738 € + NK**

Ansprechpartner:
Ralf Lemcke

Im Wisshole 11
38116 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2016	Mietsicherheit	2.150 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.06.2026
Wohnfläche	60,24 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	2,50 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	1. OG
Heizkosten	75 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	185 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr gut ausgestattete 2-Zimmer Wohnung im 1.OG mit Balkon und einem Stellplatz direkt vor der Eingangstür in BS Lamme überzeugt auf 60,24qm Wohnfläche sowie 2,50qm Nutzfläche durch den sehr gepflegten Zustand und den nach Süden ausgerichteten Balkon.

Der Grundriss dieses Objektes wurde durch einen Architekten aus Wolfsburg erstellt und ist absolut durchdacht und sehr effizient.

Die Wohnung wurde 2016 fertiggestellt und für Sie im Mai 2026 neu renoviert!

Sie betreten die Wohnung über einen Flur, von dort aus gelangen Sie in Raum 1, ein großes Schlafzimmer, ein Vollbad, einen großen Abstellraum für Waschmaschine, Wäschetrockner und Gefrierschrank, sowie in den

Raum 2, ein großes Wohnzimmer mit einer integrierten exklusiven Hochglanz Marken-Einbauküche in L-Form.

Aus dem Wohnbereich heraus betreten Sie den nach Süden ausgerichteten Balkon.

Ausstattung

Allgemein

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. Alle Fenster und Türen sind mit Außenjalousien mit Elektroantrieb ausgestattet, geschaltet als elektrische Jalousie-Einzelschaltung, aus dem Raum heraus, vom jeweiligen Fenster oder von der Tür.

Es wurde innerhalb der gesamten Wohnung Fußbodenheizung verlegt, geschaltet über unter Putz installierte elektronische Raumthermostate als Einzelraumregelung.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Großformatfliesen, 60x60 cm ausgestattet.

Es sind 4 CAT 7 Duplex Datenanschlüsse innerhalb der Wohnung verbaut, 2 Anschlüsse im Wohnen / Essen, 2 Anschlüsse im Schlafen, diese sind im Hauswirtschaftsraum/ Abstellraum zusammengeführt,

und über einen Datenverteiler verdrahtet.

Sie können einen Internetanschluss mit 100/250 MBit/s betreiben.

Außerdem wurde das Gebäude zusätzlich mit einer Satellitenanlage ausgestattet, und innerhalb der Wohnung im Schlafen und im Wohnen jeweils eine Sat-TV Anschlussdose installiert, sodass zusätzlich zu den

Streaming-Diensten die Möglichkeit einer kostenlosen Nutzung durch Sat -TV besteht.

Es ist eine Türsprechanlage vom Flur zum Hauseingang vorhanden.

Sie bekommen einen eigenen Parkplatz direkt vor der Eingangstür.

Flur

Beleuchtet durch Glas-Einbaustrahler mit energiesparenden LED Leuchtmitteln ausgestattet, in die abgehängte Decke integriert.

Raum 1 / Schlafen

2 Duplex Datenanschlüsse und TV Anschluss vorhanden.

Vollbad/Duschbad

Beleuchtet durch Glas-Einbaustrahler mit energiesparenden LED Leuchtmitteln ausgestattet, in die abgehängte Decke integriert.

Die große ebenerdige begehbare Dusche mit einer Regendusche aus der Decke heraus sowie einer Handbrause, beides geregelt über einen Duschthermostat, trägt zur Entspannung im Bad bei.

Eine Glaswand, die für komfortablen Spritzwasserschutz sorgt, ist der Hingucker im Badezimmer.

Des Weiteren wurde hier eine teilversenkte Badewanne installiert. Darüber hinaus gehört zu dem Bad ein Waschtisch mit einem beheizten und beleuchteten Spiegel.

Unterhalb des Waschtisches wurde ein Badmöbel-Schrank installiert, der Ihnen viel Stauraum bietet.

Außerdem erhalten Sie zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Design Handtuchwärmekörper, beheizt über die Zentralheizung. Ein großes Fenster mit integriertem Sichtschutz sorgt für viel Tageslicht.

Abstellraum

Der Abstellraum bietet durch ein großes, fest installiertes

Wandregal, ausreichend Platz für zusätzlichen Stauraum. Durch den vorhandenen Strom- und (Ab-) Wasseranschluss kann hier, zur bereits installierten, und zur Wohnung gehörenden Waschmaschine, ein Wäschetrockner sowie ein Gefrierschrank aufgestellt und angeschlossen werden.

In dem Abstellraum ist der Internet-Anschluss mit Datenverteiler bereits vorhanden.

Um das Raumklima zu erhalten, wurde hier eine Entlüftungsanlage eingebaut.

Raum 2 / Wohnen - Küche - Office

Die Küche wurde als moderne Hochglanz-Marken-Einbauküche in L-Form mit Glas-Nischen-Rückwand errichtet. Ausgestattet ist sie mit einem Induktionskochfeld, einem Backofen, einer Dunstabzugshaube, einem Geschirrspüler, einer Mikrowelle sowie einem Kühlschrank. Die Einbauküche befindet sich in der Wohnküche in einer separaten Ecke mit eigenem Fenster, wodurch es in dem verbleibenden Wohnbereich ermöglicht wurde, ausreichend Platz für eine Couch sowie eine Wohnwand inkl. TV Anschluss zu erhalten. Auf dem Weg zum Balkon durchqueren Sie eine ca. 6 qm große Fläche, die Sie durch einen möglichen Raumteiler sehr gut als Büro/Office, mit Blick über den Balkon in den Außenbereich, oder für einen separaten Esszimmertisch nutzen können. Dieser Bereich wird durch zwei große Türen zum Balkon mit Tageslicht erhellt. Von hier aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon, das Balkongeländer wurde aus Edelstahl mit Echtglas - Absturzsicherung errichtet.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Grundrisszeichnung und der Energieausweis mit den dazugehörigen Verbrauchsdaten stehen während der Besichtigung zur Verfügung.

Das Gebäude verfügt über eine thermische Solaranlage zur Warmwasserbereitung, sodass hierdurch die Nebenkosten für alle Wohneinheiten gesenkt werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein KfW 70 Effizienzhaus.

Lage

Ruhig aber zentral gelegen.

Die hier angebotene Wohnung steht in gewachsener Wohnlage von Braunschweig, im Stadtteil Lamme.

Dieser besteht vorwiegend aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, errichtet im Baustil einer Stadtvilla, bestehend aus insgesamt 6 Wohneinheiten.

Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten,

2 große Lebensmittel-Discounter, Restaurants, Frisörsalon, Allgemeinmediziner, Tierarztpraxis, Zahnarztpraxis, Krankengymnastikpraxis, Ergotherapiepraxis und Apotheke sind in ca. 2-5 Gehminuten fußläufig zu erreichen.

In Lamme gibt es diverse Sportplätze (Skate-Park, Basketball, Fußball, Volleyball,...) sowie eine Vielzahl an Spielplätzen mit unterschiedlichen Spielgeräten, die zur freien Verfügung stehen. Zwischen und um die Wohngebiete herum ist Lamme mit einem sehr guten gepflegten Parksystem durchzogen. Darüber hinaus ist das Freibad Raffteichbad 1,5 km entfernt und leicht zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen. Weitere Freizeitangebote / Einkaufangebote sind in den umliegenden Stadtteilen Braunschweigs, sowie Ortsteilen Vecheldes zu finden.

Anbindung:

Als Stadtteil von Braunschweig profitiert Lamme von einem sehr gut vernetzten Buslinien System. Die Linien 411 und 418 fahren beide nach Braunschweig, sodass die Braunschweiger Innenstadt in unter 30 Minuten erreicht werden kann. Zu Stoßzeiten fährt ca. alle 10 Minuten eine Linie bis in die Innenstadt. Auch am Wochenende und sogar am späten Abend / Nachts, fährt die 411 in regelmäßiger Frequenz. Der Braunschweiger Hauptbahnhof ist ebenfalls über die 411 zu erreichen. Die entsprechenden Bushaltestellen liegen keine 5 Gehminuten entfernt.

Auch Lammes Nähe zu Vechelde und dem dort gelegenen Bahnhof sowie dem Einkaufszentrum sind von Vorteil. Beides liegt mit dem Auto ca. 10 Minuten entfernt und ist mit der Buslinie 450 innerhalb von 30 Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnungs-Eingangstür



Einbauküche

Exposé - Galerie



Waschtischanlage/Badmöbel



Handtuchwärmekörper



Dusche mit Regenbrause

Exposé - Galerie



Versenkte Badewanne



WC Anlage

Exposé - Galerie



Glas - Einbaustrahler Bad



Wohnen 1

Exposé - Galerie



Wohnen 2



Blick zum Balkon

Exposé - Galerie



Essen oder Office / Raumteiler



Ausgang vom Office oder Essen

Exposé - Galerie



Balkon 1 links



Balkon 2 rechts

Exposé - Galerie



Schlafen 1 - 15,2m²



Schlafen 2 - 15,2 m²

Exposé - Galerie



Schlafen 3 - 15,2 m²



Blick in den Flur / Schlafen



Glastür Küche zum Flur

Exposé - Galerie



Flur mit Glas - Einbaustrahler



Integrierte WA im HAR

Exposé - Galerie



Integriertes Regal im HAR



Datenverteiler, Router, HAR