

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Braunschweig

### Stilvolle Altbauwohnung im Herzen der Stadt



Objekt-Nr. OM-426047

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marina Bouassida

38102 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1888	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	133,50 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	185 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	370 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	555 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Altbaufair trifft Stadtleben – ein perfektes Duo!

Diese charmante Erdgeschosswohnung mit ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl und vereint den besonderen Charakter historischer Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Hohe Decken, originale Türen sowie erhaltene Stuckelemente verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Altbaucharme. Während des Zweiten Weltkriegs ging ein Stuckelement über einem der Fenster verloren; die übrigen Stuckdetails unterstreichen jedoch bis heute den authentischen Charakter der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung:

5 helle Zimmer mit gutem Schnitt

Küche mit Platz für einen Esstisch

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Separates WC

Ideal geeignet für eine Familie oder Paare, die das Besondere schätzen und großzügiges Wohnen in historischem Ambiente suchen.

Der Einzug ist ab sofort möglich.

Die Haltung von Haustieren ist leider nicht gestattet.

## Ausstattung

Gepflegter Altbau mit historischen Details

Hohe Decken und originale Türen

Bad mit Badewanne und Dusche

Separates WC

Fernwärmeversorgung

Strom- und Fernwärmeverträge werden vom Mieter direkt mit den jeweiligen Energieanbietern abgeschlossen

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.275 €.

Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 1.500 € gesamt, zzgl. Strom.

Die monatlichen Vorauszahlungen für Fernwärme betrugen laut letzter Abrechnung ca. 370 €.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt privat und nicht gewerbsmäßig.

Es handelt sich nicht um eine umfangreiche geschäftsmäßige Tätigkeit im Sinne des § 5 TMG.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich im beliebten östlichen Ringgebiet von Braunschweig, einem der gefragtesten innerstädtischen Wohnviertel.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte sind fußläufig erreichbar

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Die Braunschweiger Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar

Das Viertel kombiniert urbanes Leben mit gewachsenem Altbaubestand und bietet eine hohe Wohnqualität für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

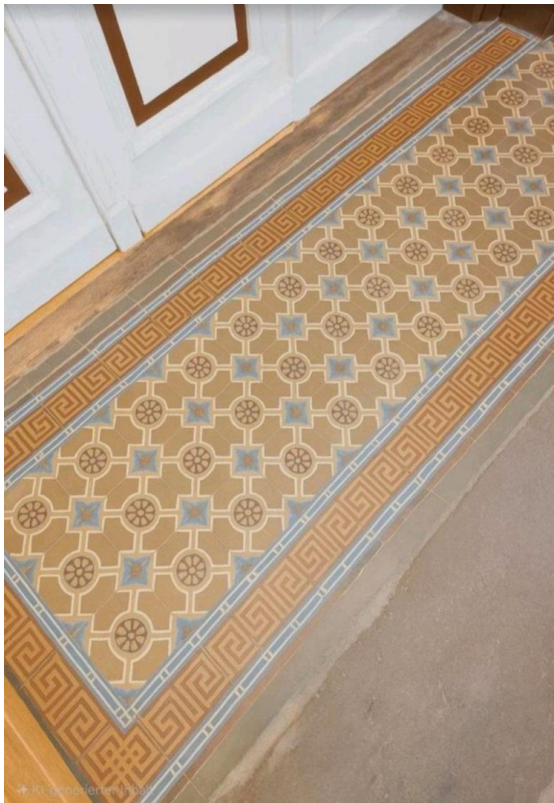


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

