

# Exposé

## Maisonette in Braunschweig

**Besichtigung 10. & 11. April - Helle Maisonettewohnung  
mit Dachterrasse in der Innenstadt**



Objekt-Nr. OM-431533

### Maisonette

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr und Frau Martin

38100 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem offenen Wohnkonzept mit besonders viel Tageslicht, verbindet diese Wohnung die Vorzüge eines urbanen Lebens mit einem privaten Blick über die Dächer von Braunschweig.

Highlights auf einen Blick

- Eine 14m<sup>2</sup> große Dachterrasse in Südwest-Ausrichtung lädt im Sommer zu langen Abenden in den Baumwipfeln des Hinterhofs ein.
- Der Maisonette-Grundriss in Kombination mit einer Galerie erweckt ein großzügiges Haus im Haus Gefühl.
- Fenster- und offenes Wohnkonzept sorgen für besonders viel Tageslicht.
- Freundliche Eigentümergemeinschaft und hilfsbereite Nachbarschaft

Grundriss und Raumaufteilung

Insgesamt ist die Wohnung nach DIN Berechnung ca. 120 m<sup>2</sup> (Bodenfläche ca. 150 m<sup>2</sup>). Dabei verteilen sich 80 m<sup>2</sup> auf die untere Ebene der Maisonettewohnung. Hier befindet sich direkt neben dem Wohnungseingang eine Garderobe mit angrenzendem Abstellraum. Des Weiteren ist vom Flur ein abgeschlossenes Zimmer zu erreichen. Auf der anderen Seite des Flurs befindet sich ein Vollbad mit Duschwanne/Badewanne. Über den kurzen Flur gelangt man in das offen gestaltete Wohnkonzept, welches die Küche, einen Ess- und Wohnbereich beinhaltet. (Hier könnte ein weiteres Zimmer abgetrennt werden.) Im Esszimmer befindet sich ein viergliedriges Fenster, was sich über die komplette Breite hin öffnen lässt. Das Wohnzimmer besitzt ein Velux Cabrio Balkonfenster und wird durch insgesamt drei Dachfenster mit Licht durchflutet. Die ca. 5,5 m hohen Decken der Galerie sorgen für ein besonders schönes Wohngefühl. Direkt gegenüber des Esszimmers befindet sich die Küche. Über eine Stahlwagentreppe gelangt man in die obere Ebene. Dort befindet sich auf der Nordostseite ein weiteres modern gestaltetes Duschbad mit bodentiefer Dusche. Über ein großes Dachschiebefenster gelangt man auf der Südwestseite der Galerie auf die 14 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Blick bis hin zum BRAWO-Park. An die Galerie anschließend befindet sich ein weiterer großzügiger Raum über der Nachbarswohnung gelegen. Von hier aus gibt es noch eine kleine Abstellkammer sowie die Möglichkeit weiteren Stauraum hinter den Drempeln zu erschließen.

Gebäudeinformationen

Das Haus wurde im Jahre 1950 errichtet. Der untere Teil der Wohnung wurde erst 1995 ausgebaut. Im Jahre 2018 wurde im Rahmen einer Dachsanierung dann die Wohnung um den oberen Teil erweitert und die heute anzutreffende Maisonettewohnung erstellt.

Durch eine neue Aufsparrendämmung inklusive neuer Dacheindeckung bei der Dachsanierung ist die Wohnung nach neuestem Standard gedämmt und besitzt dadurch eine besonders hohe Energieeffizienz. Ein Energiebedarfsausweis für das gesamte Haus mit Energieeffizienzklasse G liegt bei Besichtigung vor. (Siehe auch Daten und Fakten weiter unten zu den Energiebedarfen)

## Ausstattung

Ausstattung

- Die Küche ist mit Ofen, Kühlschrank, Spülmaschine und vielen, teilweise maßgefertigten Staumöglichkeiten ausgestattet.
- In der gesamten Wohnung liegt ein helles, robustes Markenlaminat, während im oberen Zimmer ein Sisalteppich verlegt ist. Die Bäder sind gefliest.
- Neben dem Dachschiebefenster der Firma Lideko sind sieben weitere Velux Dachfenster verbaut mit integriertem außenliegendem Sonnenschutz. In den Gauben sind Holzfenster verbaut.

- Eine Gasbrennwertheizung von Junkers mit Warmwasserspeicher und smartem Controlling von Bosch sorgt für eine äußerst effiziente Warmwasser- und Wärmeversorgung.
- Eine 800 Wp Photovoltaikanlage sorgt für eine energieneutrale Stromversorgung (Elektrischer Energiebedarf der Wohnung seit PV Anlage liegt bei ca. 500 kWh/a).
- Neue Elektrik und GIRA E2 Steckdosen in anthrazit mit erhöhtem Berührungsschutz (Kindersicherung)
- Ein Fahrradkeller sowie ein eigenes Kellerabteil sorgen für weitere Staumöglichkeiten.

#### Daten und Fakten

- Hausgeld: ca. 300 €/ Monat
- Miete (laut Braunschweiger Mietspiegel): ca. 11,50 – 12,50 €/m<sup>2</sup>
- Insgesamt 11 Wohneinheiten in der Eigentümergemeinschaft
- Gasverbrauch: ca. 380 m<sup>3</sup>/a
- Strombedarf: Aktuell ca. 500 kWh/a

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

#### Besichtigungstermin

Sollten wir Ihr Interesse an dieser doch eher seltenen Gelegenheit auf eine Maisonettewohnung mit Dachterrasse in unmittelbarer Uni- und Innenstadt Nähe geweckt haben, dann möchten wir Sie ganz herzlich zum Besichtigungstermin am Freitag und Samstag, den 10. bzw. 11.04.2026, einladen. Die genaue Adresse und Uhrzeit erfahren Sie nach einer ersten Kontaktaufnahme.

Bitte entschuldigen Sie bitte vorab, dass Makleranfragen nicht beantwortet werden.

## Lage

#### Mikrolage

Die Wilhelmstraße liegt unmittelbar im Zentrum von Braunschweig, eingebettet zwischen Einkaufsstraßen, städtischen Plätzen, historischen Quartieren und Parks. Kurze Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad prägen den Alltag. Es existiert eine unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl an Einzelhandel, Boutiquen und Fachgeschäften (z.B. in den Schloßarkaden) – fußläufig erreichbare Supermärkte und Wochenmärkte. Weiterhin gibt es eine dichte gastronomische Versorgung mit Cafés, Bars, Restaurants und Bistros für unterschiedliche Ansprüche; urbane Vielfalt und lebendige Abend- und Wochenendkultur. Ärzte, Fachpraxen und Apotheken befinden sich im Umfeld, sowohl in der Innenstadt als auch in fußläufigen Nebenstraßen, was eine hohe Alltagsversorgung garantiert. Verschiedene Schulformen und Kindertagesstätten (Städtische Kita „Neue Knochenhauerstraße“ befindet sich 100 m entfernt) sind gut erreichbar. Bus- und Straßenbahnlinien sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, Haltestellen fußläufig erreichbar (Bus in 100 m; Tram in 200 m). Trotz Innenstadtlage sind Parks, begrünte Plätze und Erholungsflächen wie der Inselwallpark gut erreichbar.

#### Makrolage

Braunschweig ist eine mittelgroße Großstadt in Niedersachsen mit historischer Substanz und funktionaler Urbanität. Die Stadt bildet einen regionalen Mittelpunkt für Wissenschaft, Kultur und Wirtschaft im östlichen Niedersachsen.

Braunschweig verfügt über eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur:

- ÖPNV-Netz mit Buslinien und Straßenbahnanschlüssen
- Direkte Anbindung an die BAB 2 und B 4/B 248

- Regionaler Flughafen in der Umgebung sowie gute Bahnverbindungen zu Metropolen wie Hannover oder Berlin

- Versorgungsinfrastruktur für den täglichen Bedarf ist flächendeckend vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	195,07 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Galerieblick

# Exposé - Galerie



Dachterasse mit Sitzecke



Dachterasse mit Bepflanzung

# Exposé - Galerie



Bad II | barrierefreie Dusche



Bad II | Waschtisch

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Cabrio Fenster



Zimmer II Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Zimmer II Einrichtungsbeispiel



Empore mit Ausgang Dachterasse

# Exposé - Galerie



Empore Einrichtungsbeispiel



Empore mit Blick in Galerie

# Exposé - Galerie



Empore mit Einrichtungsbeispiele



Wohnzimmer | Stahlwagentreppe



Esszimmer mit Wohnzimmerblick

# Exposé - Galerie



Esszimmer Einrichtungsbeispiel



Küche mit Ofen und Herd

# Exposé - Galerie



Küche mit Spüle & Spülmaschine



Flur mit Wohnungstür



Bad I mit Badewanne

# Exposé - Galerie



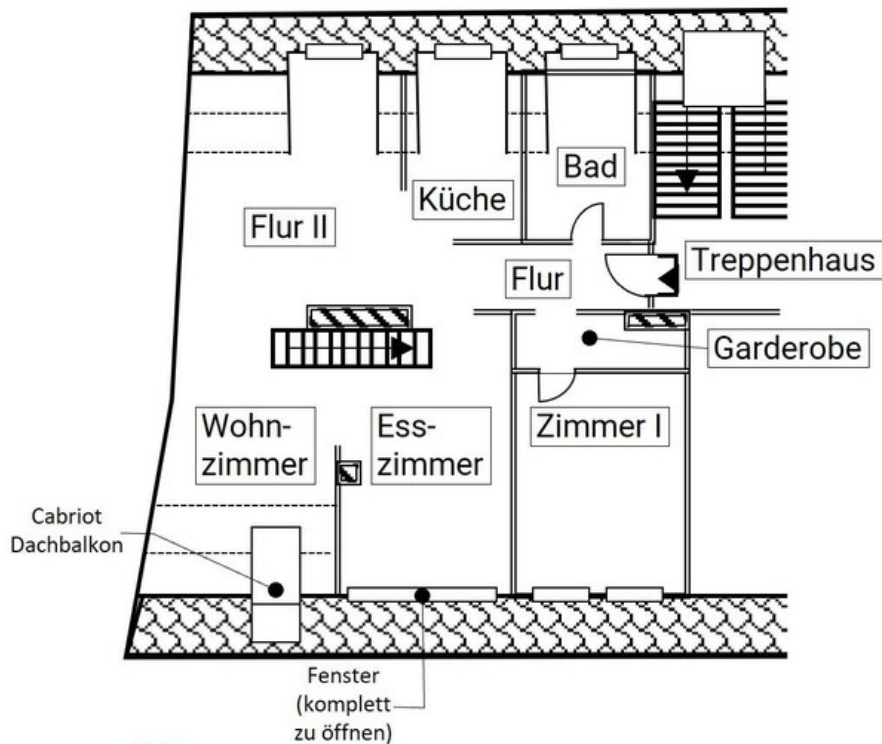
Garderobe und Abstellraum



Zimmer I

# Exposé - Grundrisse

UG



Wohnfläche UG (in m<sup>2</sup>)

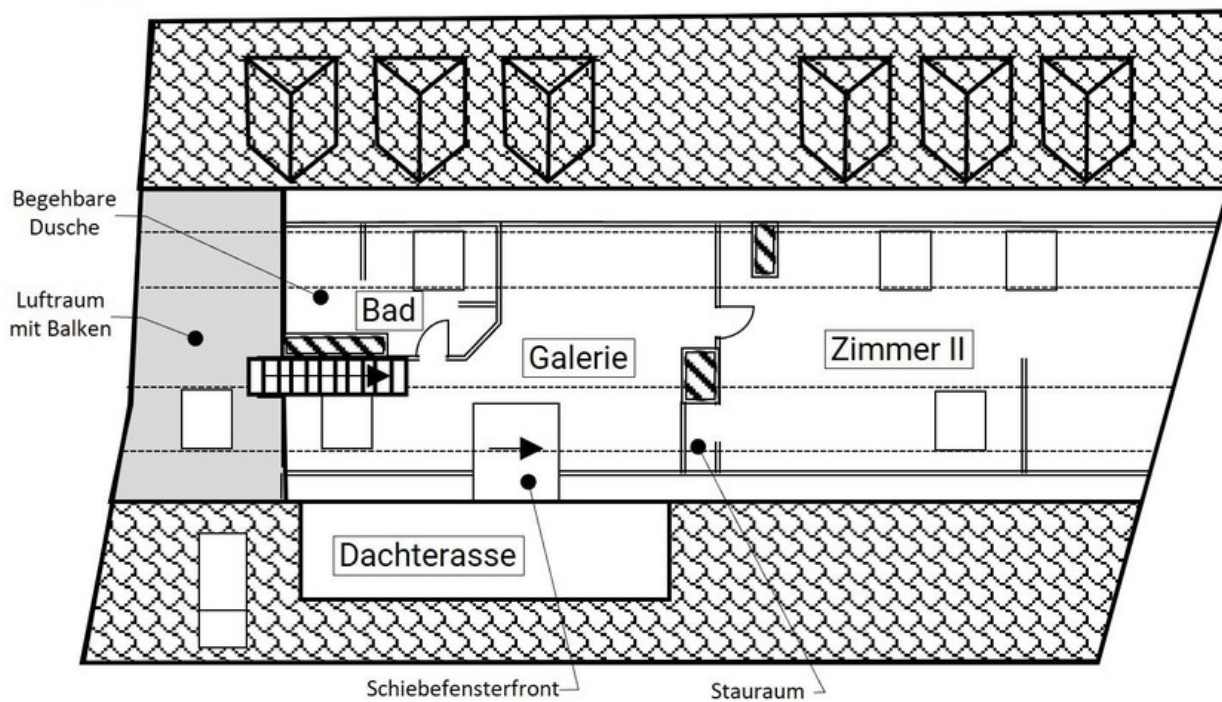
Bad	ca. 5,5
Küche	ca. 6,5
Wohnzimmer	ca. 14,5
Esszimmer	ca. 17,5
Zimmer I	ca. 12,5
Flur	ca. 4,5
Flur II	ca. 16
Garderobe	ca. 3

Wohnfläche OG (in m<sup>2</sup>)

Bad	ca. 5
Galerie	ca. 14
Zimmer II	ca. 20,5

Dachterrasse ca. 13,5 m<sup>2</sup>  
(davon 50 % anrechenbar)

OG



Maßstabsuntreuer Grundriss