

Exposé

Erdgeschosswohnung in Braunschweig

Altbautraum im östlichen Ringgebiet - neu renoviert



Objekt-Nr. OM-434810

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Trybuhl

Nußbergstr.43
38102 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	146 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie träumen von der perfekten Altbauwohnung - hohe Decken, historische Türen und Zargen mit Charme, Fischgrätparkett?! Hier finden Sie genau das in Kombination mit einem neuen wunderschönen Bad, hochwertigen glatt gespachtelten Wänden und neuen isolierverglasten Kunststofffenstern.

Vom Flur aus schaut man zur Linken Hand in das komplett neu aufgebaute Bad mit hochwertigen Armaturen von Grohe und einem tollen Eichenwaschtisch. Ein paar Schritte im Flur weiter finden wir links das Schlafzimmer, welches genug Platz für ein großes Doppelbett, große Schränke und Kommoden bietet. Das Highlight ist der offene und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Hier können Sie eine tolle große Küche einbauen und schöne Abend mit Freunden und Familie verbringen.

Die 52qm große Wohnung liegt im Hochparterre eines typischen Hauses des östlichen Ringgebietes, erbaut im Jahr 1900. Die Nußbergstr. liegt optimal zwischen Innenstadt mit allen Annehmlichkeiten und dem grünen Park zur anderen Seite.

Die Wohnung wurde in den letzten Monaten von Grund auf renoviert und ist ab sofort bezugsfrei.

Ergänzt wird die Wohnung von einem ca. 10qm großen Kellerraum.

Sehr niedriges Hausgeld von 147€/Monat, Rücklagen des Hauses aktuell 58.700€.

Verkauf direkt vom Eigentümer - provisionsfrei!

Ausstattung

Komplett neu renoviert in 2025/2026:

- neue Fenster
- neues Fischgrätparkett, Eiche
- neues Bad, hochwertige Armaturen von Grohe
- Gasetagenheizung von 2019
- neue Wasser- Abwasserleitungen
- Elektrik dreiphasig
- Wände Q3 glatt verspachtelt

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Lage

In der Mitte der Nußbergstr. im östlichen Ringgebiet gelegen, verbindet die Wohnung perfekt stadtnahe Lage und Nähe zum grünen Park. Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Cafés, Restaurants sind in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche

Exposé - Galerie



Küche und Essen



Küche und Arbeitsecke

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer 1



Wohn- und Esszimmer 2

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

