

# Exposé

## Wohnung in Braunschweig

### Top renovierte Altbauwohnung DG mit Gartennutzung



Objekt-Nr. OM-440635

#### Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Scharf

Madamenweg 59  
38118 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	65 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung wurde 2022 komplett in gehobenem Standard saniert.

Es wird sehr viel Wert auf eine gut miteinander auskommende Nachbarschaft gelegt. Um das Hausklima für alle Bewohner möglichst angenehm zu gestalten bin ich sehr darauf bedacht passende und entspannte Miteigentümer zu finden.

Das Haus ist ein Nichtraucherhaus.

## Ausstattung

In der Wohnung liegt massives Echtholzparkett, kein Laminat!

Es wurde eine gehobene und moderne Badausstattung verbaut. Alle Räume wurden von alten Tapeten und Farben befreit und neu gespachtelt um ein angenehmes Raumklima zu schaffen. Fahrradkeller vorhanden.

Eine Küche vom letzten Mieter ist verbaut.

Ein Keller ist vorhanden, allerdings ist dieser Feucht und nur zur Aufbewahrung, wie z.B. Ski, Autoreifen usw. geeignet.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die möblierten Bilder sind teils aus der Nachbarwohnung.

Diese ist aber nahezu identisch, nur spiegelverkehrt.

## Lage

Mit dem Fahrrad ist es ein Katzensprung in die Stadt und eine Bushaltestelle hält direkt vor der Haustür. 100m entfernt befindet sich ein Aldi Markt.

Die versetzte Lage in die 2. Reihe schützt auch vor dem Verkehr auf dem Madamenweg. Dazu gibt es einen wunderschönen, freien Blick auf grüne Kleingärten und einen eigenen kleinen Garten der von den Bewohnern mitbenutzt werden kann.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	172,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer zu Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Grundrisse

