

Exposé

Wohnung in Braunschweig

Kernsanierte Fünzimmerwohnung mit 141 Quadratmetern Wohnfläche in der Innenstadt



Objekt-Nr. OM-442861

Wohnung

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Friederike Kerlin

Friedrich-Wilhelm-Straße 38
38100 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1880	Mietsicherheit	3.800 €
Zimmer	5,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	141,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	5
Nebenkosten	270 €	Badezimmer	2
Heizkosten	300 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	570 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten in der Braunschweiger Innenstadt erwartet Sie diese außergewöhnliche Fünfstzimmerwohnung mit 141 Quadratmetern Wohnfläche.

Die Wohnung wurde gerade umfassend kernsaniert (neues Bad, neuer hochwertiger Vinyl-Boden, Wände werden neu verputzt und begradigt, neue Heizkörper, neue Elektrik, tlw. neue Dämmung, neue Wohnungstür, ...). Sie steht ab dem 01.08.2026 zum Erstbezug bereit.

Die Räume sind großzügig geschnitten und optimal aufgeteilt, sodass sowohl gemeinsames Leben als auch Rückzug mühelos möglich sind.

Fünf gut proportionierte Zimmer bieten ideale Voraussetzungen für eine Wohngemeinschaft mit bis zu fünf Personen. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Stauraum. Gleichzeitig eignet sich die Einheit durch ihre klare Struktur und die zentrale Lage hervorragend für eine Nutzung als Arztpraxis oder Büro.

Zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität. Außerdem steht für die gemeinsame Nutzung aller Hausbewohner*innen eine Dachterrasse zur Verfügung.

Die Lage in der Innenstadt verbindet kurze Wege mit urbanem Leben, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlicher Anbindung direkt vor der Tür.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges, modernes Wohnen oder Arbeiten in einer der besten Lagen Braunschweigs suchen.

Ausstattung

Wie auf den Bildern zu sehen, ist die Wohnung noch nicht mit einer Küche ausgestattet. Sollte die Vermietung einer Küche und ggf. auch anderen Möbeln gewünscht werden, sind wir gerne bereit diese auch zur Verfügung zu stellen, würden dann aber nach Absprache die Basismiete etwas erhöhen.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die 141 Quadratmeter der Wohnung teilen sich folgendermaßen auf:

A - 19

B - 20,5

C - 24,5

D - 19,5

E - 12,5 + 4,5 (Balkon)

Gemeinschaftsbereich - 45

Lage

Das schöne, gründerzeitliche Mehrfamilienhaus steht im sogenannten Kultviertel zwischen "altem Bahnhof" und "Oberpostdirektion". Der Bereich gehört zur Fußgängerzone und ist geprägt durch alternative Gastronomie und Läden. Es gibt keine

Parkplätze, jedoch ein großes Parkhaus in der Nähe. Das Fahrrad

und Öffentliche Verkehrsmittel sind geeignete Mobilitätshilfen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	95,90 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Grundriss



Exposé - Galerie



Dachterasse



Fassade (älteres Foto)

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Zimmer E



Zimmer B

Exposé - Galerie



Zimmer C mit Erker



Erker

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

