

# Exposé

## Wohnung in Braunschweig

### 1-Zimmerwohnung in Gliesmarode



Objekt-Nr. **OM-444203**

#### Wohnung

Vermietung: **400 € + NK**

38104 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	1.200 €
Zimmer	1,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	36,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	85 €	Etage	4. OG
Heizkosten	65 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich in einer besonders gefragten und gewachsenen Wohnlage im östlichen Bereich von Braunschweig. Diese Lage verbindet auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnaher Erholung.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer ruhigen, angenehmen Nachbarschaft - perfekt für alle, die ein entspanntes Wohngefühl schätzen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in komfortabler Reichweite.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der Braunschweiger Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Auch mit dem Auto oder dem Fahrrad gelangen Sie in wenigen Minuten ins Zentrum.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Kreuzteich - idealer Ort für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen.

Eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und Stadtnähe auf harmonische Weise vereint.

Die Wohnung ist leerstehend und ab sofort verfügbar.

## Ausstattung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus 1972 vereint klassischen Wohncharakter mit modernen Akzenten. In einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage gelegen, bietet sie den idealen Rückzugsort.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum großzügigen Süd-West-Balkon - hier genießen Sie die Sonne bis in die Abendstunden und können den Tag entspannt ausklingen lassen.

Die separate Küche ist mit einer kleinen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch praktische Zusatzflächen wie einen Kellerraum, sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie Fahrradkeller und Trockenraum.

Die Anlage wird durch eine externe Hausverwaltung betreut.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

- + 1-Zimmer-Wohnung
- + ca. 36m Wohnfläche
- + 4. Obergeschoss
- + sehr gepflegter Zustand
- + die Wohnung wird vollständig gestrichen übergeben
- + Türöffner/Gegensprechanlage mit Videoübertragung
- + sonniger Süd-West-Balkon

- + kleine Einbauküche mit Backofen und Stellplatz für eine Waschmaschine
- + Bad mit Dusche
- + das Bad soll kurzfristig modernisiert werden
- + praktischer Kellerraum

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn- und Schlafraum

# Exposé - Galerie



Küche



Bad nach der Renovierung

# Exposé - Grundrisse



## 2-Zimmer-Wohnung

### 1-Zimmer-Wohnung

Wohnen und Schlafen	22,40 qm
Kochen	3,10 qm
Bad	3,70 qm
Flur und Garderobe	5,30 qm
Abstellraum	1,10 qm
Loggia 6,00 qm, anrechenbar	1,50 qm
	37,10 qm
Abzüglich 3 % für Putz	1,10 qm
	36,00 qm