

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Braunschweig

### Renovierte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung



Objekt-Nr. **OM-446714**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:  
Francesco Gazzo

38126 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1950	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der beliebten Lindenberg-Siedlung in Braunschweig.

Die Wohnung ist ab sofort frei und eignet sich damit ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Das Hausgeld beträgt aktuell 230 € und beinhaltet die Heizkosten durch eine Gaszentralheizung.

Die Wohnung verfügt über:

- zwei gut geschnittene Zimmer
- eine separate Küche
- ein Tageslichtbad mit Badewanne
- einen eigenen Kellerraum

Zustand & Modernisierungen

- Fenster neu, bis auf eines, das aus 2024 stammt
- Dach des Gebäudes wurde 2024 vollständig erneuert und bereits bezahlt – ein großer Pluspunkt für die Werthaltigkeit und zukünftige Planungssicherheit.
- Wände neu tapeziert und gestrichen
- Laminatböden neu
- Schalterserien und Steckdosen neu
- Sanitärobjekte neu

Die Wohnung bietet damit eine solide Basis für den Eigennutzer oder eine renditestarke Vermietung nach einfacher Vermietung.

Die Wohnung präsentiert sich in einem renovierten Zustand und ist somit direkt bezugsfertig. Sie profitieren von einer modernen und ansprechenden Ausstattung, die ein angenehmes Wohngefühl von Anfang an ermöglicht. Gerne erläutern wir Ihnen die durchgeführten Maßnahmen und Ausstattungsdetails in einem persönlichen Gespräch.

Die Lindenburgsiedlung zählt zu den gefragten Wohnlagen Braunschweigs und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten sowie Naherholungsflächen. Die ruhige, gewachsene Umgebung macht den Standort besonders attraktiv.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Lindenburgsiedlung im südöstlichen Bereich von Braunschweig, einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage mit dörflichem Charme und viel Grün. Die Julius-Elster-Straße ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Buslinien sind fußläufig erreichbar, so gelangen Sie bequem ins

Zentrum von Braunschweig oder zum Hauptbahnhof – der Stadtmittelpunkt ist nur wenige Minuten entfernt.

In der Nachbarschaft gibt es zahlreiche alltägliche Versorgungseinrichtungen, wie Supermärkte, Bäckereien und Gastronomieangebote, sowie Kindertagesstätten und Grundschule – ideal für Familien und Pendler. Direkt im Quartier befinden sich mehrere Spiel- und Grünflächen, Kleingartenanlagen und Naherholungsgebiete, die zu Spaziergängen im Freien einladen. Die gute Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur

