

Exposé

Dachgeschosswohnung in Braunschweig

Dachgeschoss Eigentumswohnung mit eigenem PKW-Stellplatz im Westlichen Ringgebiet



Objekt-Nr. OM-449764

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **395.000 €**

38118 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1890 | Übernahmedatum | 15.07.2026 |
| Etagen | 3 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 5,00 | Schlafzimmer | 4 |
| Wohnfläche | 120,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | 3. OG |
| Hausgeld mtl. | 300 € | Stellplätze | 1 |
| Übernahme | ab Datum | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohngebäude stammt aus dem Jahr 1890, ist also ein Altbau. Im Jahr 2008 wurde das gesamte Gebäude umfangreich umgebaut und saniert. Dabei wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut. Die Dachgeschosswohnung gilt daher als Neubau.

Insgesamt besteht die Eigentümergemeinschaft aus fünf Wohneinheiten, vier davon bilden das Vorderhaus. Im Vorderhaus gibt es einen Fahrradkeller, Fahrradständer befinden sich auf dem Grundstück.

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung im Westlichen Ringgebiet überzeugt durch ihre hellen Räume auf einer Wohnfläche von ca. 120 m², die sonnige Dachterrasse und den eigenen PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein einladender, geräumiger Flurbereich. Von dort gehen drei Zimmer, beide Bäder und die Küche ab. Vom Flur gelangt man auch auf die Terrasse, weswegen viel Tageslicht hineinkommt. Beleuchtet wird der Flur mit Deckenspots.

Parallel zum Flur befindet sich das große Wohnzimmer, von dem zwei weitere Zimmer abgehen. Das Wohnzimmer bietet viel Platz zum Wohlfühlen und sogar für einen Esstisch (oder einen Kicker oder eine Tischtennisplatte oder was man so mag).

Die Küche ist groß, hell und führt ebenfalls auf die Dachterrasse. Sie bietet viel Platz zum Kochen und Backen, aber auch für einen Esstisch. Die vorhandene Einbauküche stammt aus dem Jahr 2020 und verbleibt in der Wohnung.

Die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse ist sowohl vom Flur als auch von der Küche aus begehbar und wurde 2021 mit neuen, hochwertigen Terrassenplatten ausgestattet. Sie bietet viel Platz zum Aufhalten, Grillen, Gärtnern. Der überdachte Teil ist zur Beleuchtung mit Deckenspots ausgestattet.

Das Vollbad beherbergt eine Badewanne, direkt unter dem Dachschrägenfenster sowie eine Dusche. Ein praktischer und Platz sparender Handtuchheizkörper rundet das Bild ab. Durch das Dachschrägenfenster ist das Bad sehr hell. Das Gäste-WC ist funktional und bietet Stellplätze für eine Waschmaschine und einen Trockner.

Ausstattung

- großzügige Wohnfläche von 120 m²
- helle, lichtdurchflutete Räume
- identisches Laminat in allen Wohnräumen sowie im Flur
- Einbauküche inklusive
- 1 Vollbad mit Wanne und Dusche, 1 Gäste-WC mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner
- großzügige Dachterrasse mit Südausrichtung, teilweise überdacht
- Gas-Zentralheizung
- PKW-Stellplatz auf dem Grundstück im Kaufpreis enthalten
- Energieeffizienzklasse C, Energieausweis liegt vor

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

- Westliches Ringgebiet in Braunschweig
- zentrumsnah, innerhalb des Rings
- sehr gute Busanbindung in alle Richtungen
- Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- 10 Minuten Fußweg zum Altstadtmarkt
- 4 Minuten mit dem Auto zur A391
- 2 Minuten mit dem Fahrrad zum Ringgleis

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 81,54 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Eingang



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer geht vom Wohnzimmer ab

Exposé - Galerie



Zimmer geht vom Wohnzimmer ab



Vollbad

Exposé - Galerie



Vollbad



Zimmer geht vom Flur ab

Exposé - Galerie



Zimmer geht vom Flur ab



Zimmer geht vom Flur ab

Exposé - Galerie



Gäste-WC



PKW-Stellplatz

