

# Exposé

## Wohnung in Braunschweig

### -Neubau bezugsfertig- Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger EBK, Balkon und Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-450209

#### Wohnung

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Borchers

Berghey 4  
38124 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubaugebiet Stöckheim-Süd

Stilvoll. Modern. Besonders.

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung im Neubaugebiet Stöckheim-Süd verbindet anspruchsvolles Design mit wohldurchdachter Funktionalität. Mit ihren ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem sonnigem Balkon sowie einer Ausstattung auf gehobenem Niveau, bietet sie einen idealen Rückzugsort für angenehme Stunden in einem schönen und gepflegten Zuhause.

Highlights auf einen Blick:

Neubau 2021 – sofort bezugsfrei

Großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit Design-Inselküche

Geräte von Bosch, Siemens, Miele

Großer 9qm Südbalkon mit Seitenverglasung

Hochwertige Ausstattung & maßgefertigte Einbauten

Tiefgaragenstellplatz, E-Ladestation Vorbereitung

Hervorragender energetischer Standard (Endenergiebedarf 57 kWh/m<sup>2</sup>a)

Zwei Bäder: Hauptbad en Suite + zusätzliches Duschbad

Ankleide am Schlafzimmer

Tiefgaragenstellplatz mit beheizter Einfahrt

Hochwertige Sonderausstattung

Provisionsfrei

Raumgefühl & Aufteilung

Große Glasflächen, helle Räume, klare Linien

Der offene Wohn-/Kochbereich mit Insel ist der Mittelpunkt des Lebens

Anspruchsvolle Details:

Design-Klick-Vinylboden Eiche in allen 4 Zimmern inkl. Flur in einem Guss schwimmend verlegt

Hochwertige Badezimmerausstattung

Beide Abstellräume gefliest

Videosprechanlage

Eingebauter Weinkühlschrank

UV- & Sichtschutz an den Fensterfronten

Ergonomisch geplante Elektrik mit vielen Steckdosen / Lichtpunkten / TV-Anschlüssen

Maßgefertigte Schranksysteme

Gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Kinderwagenstellplätze

etc.

Hier wurde bewusst über Standard gebaut.

Einziehen. Ankommen. Wohlfühlen.

## Ausstattung

Ausstattung neuwertig und alles im Preis enthalten.

Keine versteckten Kosten!

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt befindet sich im beliebten Braunschweiger Stadtteil Stöckheim, genauer im modernen Neubaugebiet „Stöckheim-Süd“, welches sich aktuell in den finalen Fertigstellungsphasen befindet. Das Wohngebiet zählt zu den attraktivsten Entwicklungsstandorten im Süden Braunschweigs und verbindet modernes Wohnen mit einer naturnahen Umgebung sowie einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung.

Das Neubauquartier umfasst überwiegend hochwertige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie moderne Mehrfamilienhäuser und wurde städtebaulich familienfreundlich und zukunftsorientiert konzipiert. Neue Straßen, Fußwege, Grünflächen sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche prägen das Erscheinungsbild des Quartiers.

Stöckheim selbst gehört seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen Braunschweigs. Besonders geschätzt werden die ruhige Wohnatmosphäre, die Nähe zur Natur sowie die gleichzeitig schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt. Über die Leipziger Straße sowie die nahegelegene A36 besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Braunschweig, Wolfenbüttel und Salzgitter. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch die Straßenbahnlinie 1 sowie weitere Busverbindungen sehr gut ausgebaut.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus bietet der Stadtteil zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, unter anderem durch die Nähe zur Oker, zum Südseegebiet sowie zu weitläufigen Grün- und Spazierflächen.

Das Neubaugebiet „Stöckheim-Süd“ umfasst insgesamt mehrere hundert neue Wohneinheiten und gilt als eines der bedeutendsten Wohnentwicklungsprojekte im Braunschweiger Süden. Durch die moderne Bebauung, die familienfreundliche Infrastruktur und die attraktive Lage entsteht hier ein nachhaltiges und hochwertiges Wohnumfeld mit langfristig hoher Wohnqualität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Masterbad

# Exposé - Galerie



Bad en Suite



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



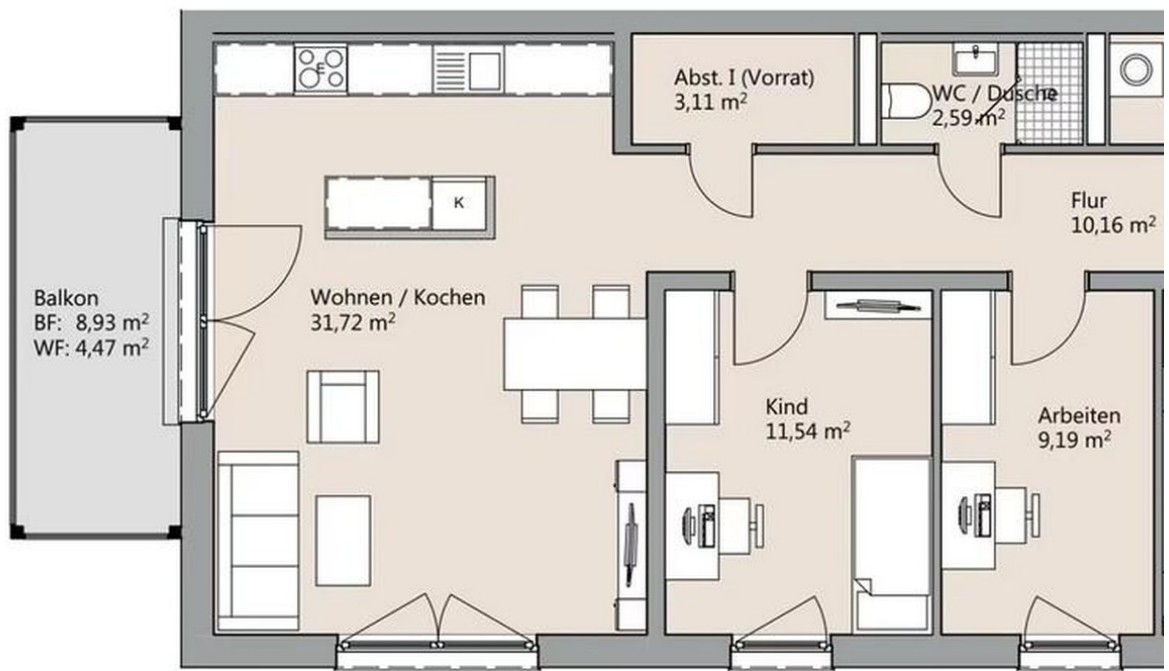
Gästebad

# Exposé - Galerie



Abstellraum 1

# Exposé - Grundrisse



Grundriss