

Exposé

Dachgeschosswohnung in Braunschweig

BS-Lehndorf: Sanierte 3,5 Zimmer-Wohnung mit Westbalkon & Garage



Objekt-Nr. **OM-451424**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Felix Bothe

38116 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	475 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hallo,

Ich verkaufe eine sehr gepflegte Eigentumswohnung mit Keller, Balkon, Garage und zusätzlichem Stellplatz in Braunschweig-Lehndorf. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss (3. OG), hat ca. 80 m² inklusive Balkon und kommt ohne Dachschrägen aus – alle Räume sind voll nutzbar.

Aufgrund der aktuellen Marktlage wurde die Wohnung von 295.000€ auf 249.000€ reduziert. (23.05.2026)

Der Wohnbereich ist hell und führt direkt auf den Balkon mit Westausrichtung, auf dem man die Nachmittags- und Abendsonne genießen kann. Der Balkon wird aktuell saniert.

Insgesamt gibt es 3,5 Zimmer. Das Esszimmer ist offen im Flur integriert und schafft eine angenehme, kommunikative Raumwirkung. Neben dem Schlafzimmer gibt es ein weiteres Zimmer, das sich flexibel nutzen lässt. Ein separater Abstellraum mit ca. 4 m² sorgt für praktischen Stauraum im Alltag.

Die Wohnung wurde 2016 umfassend saniert. Dabei wurden Elektrik und Badezimmer komplett erneuert. Auch der Boden (Echtholzlaminate) wurde in der gesamten Wohnung neu verlegt. Seitdem ist alles sehr gepflegt und in einem einwandfreien Zustand – es gibt keinerlei Schäden.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet, mit Außenfenster, Regendusche und einer Echtholzdecke mit integrierten Spots. In Küche und Bad sind zudem Radios eingebaut.

Zusätzlich sorgt ein durchdachtes Beleuchtungskonzept mit direkter und indirekter Beleuchtung in Bad, Küche, Flur und Wohnzimmer für eine angenehme Atmosphäre.

Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Der Kaufpreis beinhaltet eine eigene Garage direkt vor dem Haus sowie einen weiteren Stellplatz (Wert insgesamt 24.000 €) sowie eine Einbauküche im Wert von ca. 15.000€. Die Garage hat eine eigene Stromversorgung und ein elektrisches Tor.

Ein weiterer Vorteil: Hochwertige Möbel können bei Interesse übernommen werden. Die Einrichtung ist auf die Wohnung abgestimmt und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Die Wohnung ist unvermietet und sofort verfügbar.

Für die Vergabe von Besichtigungsterminen bitten wir um kurze Angaben zu Ihrer Person (Haushaltsgröße, berufliche Situation, Finanzierungsstatus und Einzugstermin).

Da es sich um einen privaten Verkauf handelt, bitten wir um Verständnis, dass Anfragen nicht immer sofort beantwortet werden können.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

