

# Exposé

## Wohnung in Braunschweig

**Von Privat: Schwarzer Berg! moderne 3-Zi-Whg, 2 Bäder, EBK, Loggia, Keller, Kfz-Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-451505

### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

38112 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Etagen	7	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gepflegte, ruhige 3 Zi.-Nichtraucherwohnung aus dem Jahr 1973 bietet auf rd. 80qm gut geschnittener Wohnfläche mit einem Dusch- und einem Wannenbad, der modernen Einbauküche sowie der nach Süden, mit Blick auf den Brocken ausgerichteten Loggia ein gemütliches Zuhause sowohl für Paare oder kleine Familien als auch für Einzelpersonen.

2014 wurde die Wohnung durch Fachbetriebe umfangreich saniert. Die gesamte Elektroinstallation wurde erneuert. Beide Bäder wurden komplett modernisiert und u.a. mit Handtuchheizkörpern ausgestattet. Die Balkontür wurde erneuert und sämtliche Böden wurden mit Laminat, Vinyl oder Fliesen ausgestattet. 2016 wurde eine hochwertige, moderne Küche mit Marken-Elektrogeräten eingebaut. Die Küche bietet mit einem Tresentisch einen gemütlichen Platz für kleine Pausen sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die Fensterfront im Wohnzimmer wurde 2016 mit innenliegenden Thermo- und Raffrollos versehen.

Die Wohnung befindet sich im 5. Geschoss einer durch eine Hausverwaltung zuverlässig gepflegten Wohnanlage (Treppenhausreinigung, Winterdienst, Gartenpflege), verfügt über eine Türsprechanlage und ist bequem mit dem Aufzug und ein paar Stufen zu erreichen. Zu der Wohnung gehört ein fest zugeordneter Kfz-Stellplatz sowie ein kleiner Kellerraum. Ein Trockenraum, 2 Fahrradkeller sowie ein Fahrradständer außen können als Gemeinschaftseinrichtungen genutzt werden. Tierhaltung ist derzeit erlaubt.

Von dem monatlichen Hausgeld in Höhe von derzeit 330 Euro fließen ca. 90 Euro in die Instandhaltungsrücklage. Sanierungsmaßnahmen werden nach Bedarf und Beschluss der jährlichen Eigentümerversammlung durchgeführt und durch die Rücklagen der Gemeinschaft bezahlt. Zuletzt wurden im Herbst 2025 die Fassaden der Aufzugtürme und der Balkone saniert. Derzeit sind keine weiteren Sanierungsmaßnahmen bekannt. Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt. Ein Energieausweis liegt vor (Energieeffizienzklasse B bis C)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ich bewohne diese schöne Wohnung seit 2014 selbst und habe während meiner Berufstätigkeit den kurzen Fußweg zur Arbeitsstelle, den ruhigen Feierabend und die vielfältigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sehr genossen. Meinen Ruhestand verbringe ich jetzt jedoch endgültig in der Eifel und habe mich nun schweren Herzens entschlossen, die Wohnung abzugeben. Die besenreine Übergabe ist daher kurzfristig möglich. Im Bedarfsfall können ggf. auch Teile der Einrichtung übernommen werden.

Kontaktinformationen:

Meine Kontaktdaten sende ich gerne zu, sobald Sie mir Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer mitgeteilt haben.

Mein Angebot erfolgt privat, freibleibend, provisionsfrei und ohne Makler. Die Kontaktaufnahme soll bitte ausschließlich per Email erfolgen, wobei Makleranfragen unerwünscht sind.

Der Angebotspreis ist nur im begrenzten Maße verhandelbar, wobei ich mir die Annahme von höheren Geboten vorbehalte.

## Lage

Diese ruhige, moderne Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Schwarzer Berg in Braunschweig, nahe dem Ölper See und den Okerauen. Eine ruhige Insel im Grünen, dennoch zentral mit hervorragender Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheke, Schulen, Kitas, Restaurants und Cafés oder Eisdielen sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche Freizeitangebote, verschiedene Sporteinrichtungen, das Eintracht-Stadion und die

Wasserwelt befinden sich in direkter Umgebung. In wenigen Fußminuten sind ebenso das VW Werk und VW Financial Services zu erreichen. Für schnelle Mobilität in das Braunschweiger Umland sorgt die nahe Anbindung an die A391.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Flur / Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche mit Markengeräten



Küche

# Exposé - Galerie



Tresentisch für kleine Pausen



helles Wohnzimmer nach Süden

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



gemütliches Wannenbad



Wannenbad

# Exposé - Galerie



modernes Duschbad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Süd-Balkon

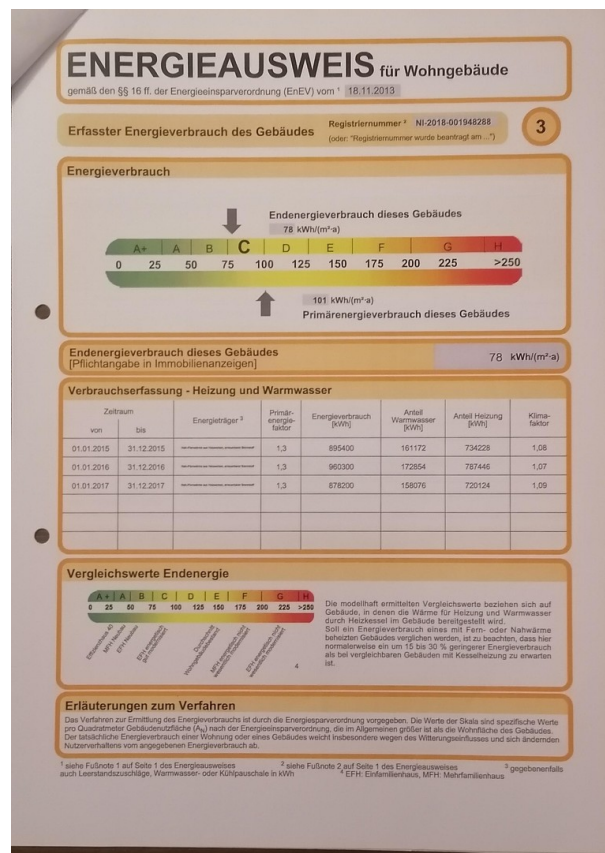


Blick vom Balkon Richtung Harz

# Exposé - Galerie



wenige Minuten zum Ölper See



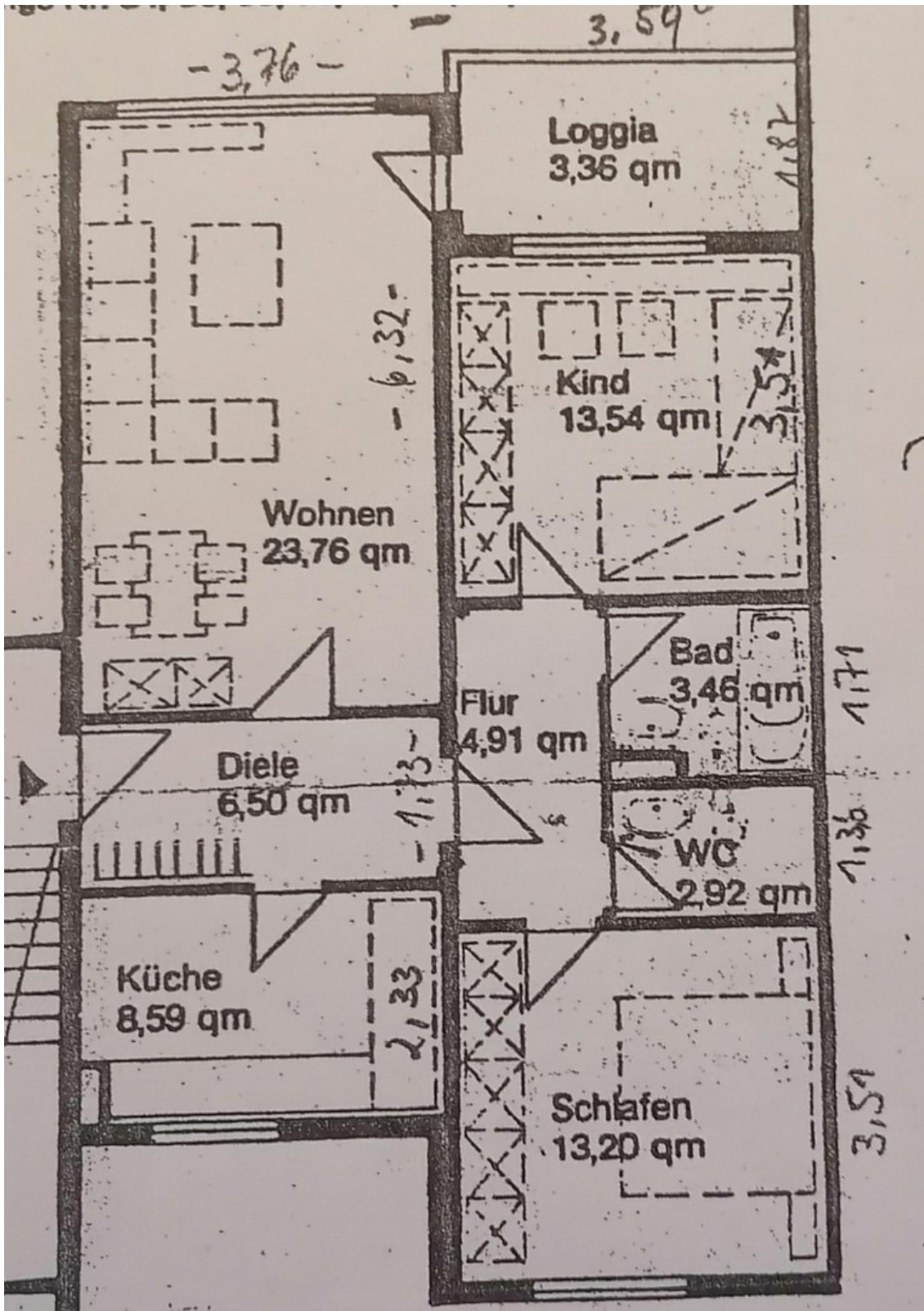
Energieausweis 2018, B bis C

# Exposé - Grundrisse



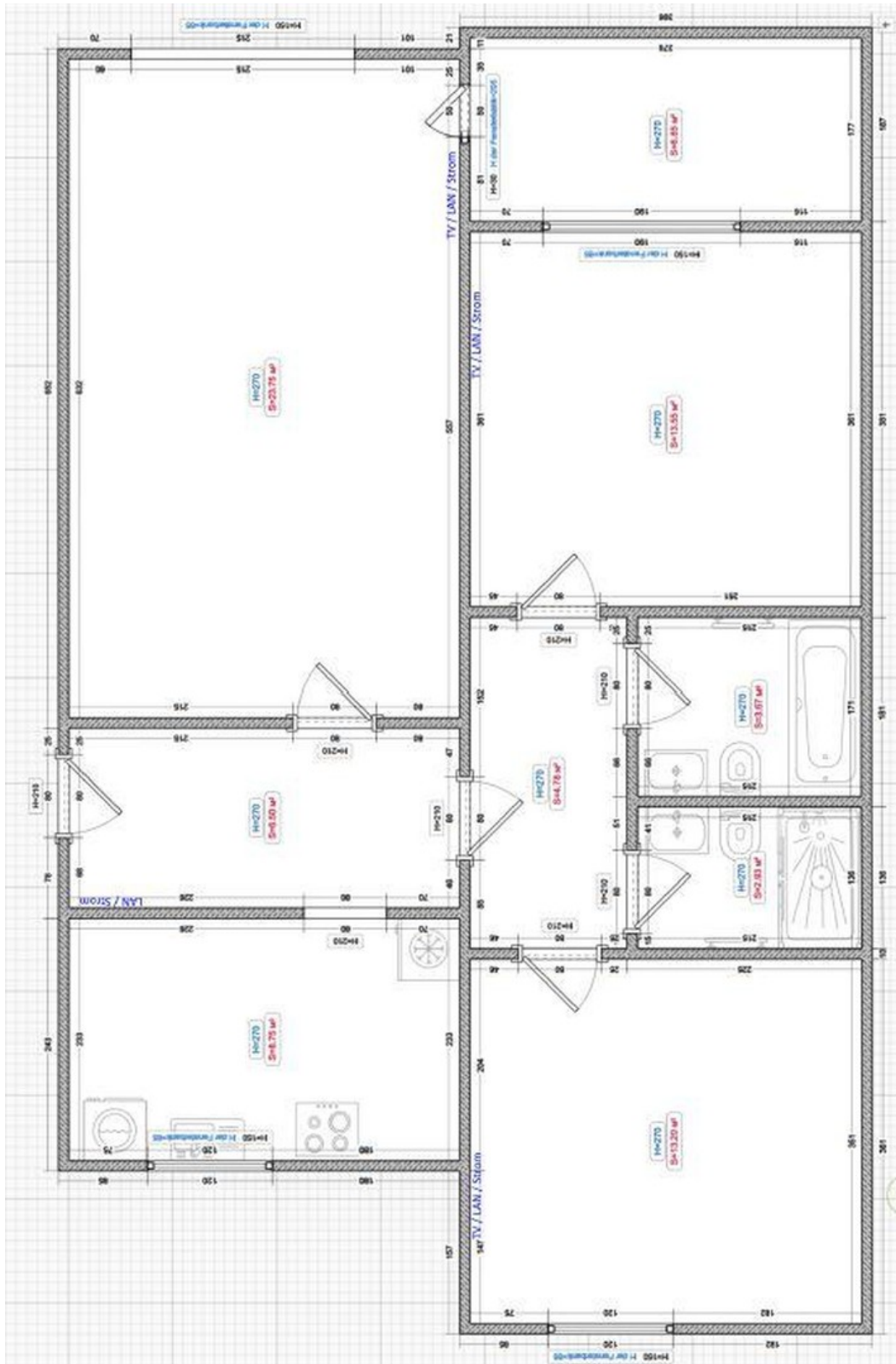
durchdachter Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Maßen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss nach Sanierung

