

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wolfenbüttel

3-Zimmer Wohnung mit schönem Balkon zu vermieten



Objekt-Nr. OM-464267

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **670 € + NK**

Ansprechpartner:
Finn Wolter

Lärchenweg 1
38302 Wolfenbüttel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1963	Mietsicherheit	1.340 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	65,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	2. OG
Heizkosten	140 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	230 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, so dass das eine super als Wohnzimmer angrenzend an den Balkon genutzt werden kann.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und das dritte Zimmer kann bei Bedarf als weiteres Schlaf-/Kinderzimmer oder auch als Büro genutzt werden.

Die Einbauküche wird mit vermietet und ist im Mietpreis enthalten. Die Küche ist auch recht geräumig und bietet Platz für einen kleinen Esstisch.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen großen Keller, sowie einen großen Balkon mit super Aussicht.

Im Flur ist ebenfalls ein Wandschrank als Stauraum verbaut.

Auf dem Dachboden befindet sich ein weitere Abstellraum und eine Fläche zum trocknen von Kleidung nach dem waschen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bei Interesse haben Sie bitte ihre letzten drei Gehaltsabrechnungen, eine positive Schufa und eine Selbstauskunft für die Besichtigung bereit.

Gegen Aufpreis kann die Wohnung auf gerne vollständig möbliert angemietet werden.

Lage

Die Wohnung im Lärchenweg 1 verbindet ein gepflegtes, ruhiges Wohnumfeld im Nordosten von Wolfenbüttel mit hervorragender Infrastruktur:

Alltag & Einkaufen: Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Apotheken und das Städtische Klinikum sind in wenigen Minuten schnell erreichbar.

Mobilität: Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe (schnelle Verbindung in die Innenstadt/zum Bahnhof). Die A36 ist ideal erreichbar – in die Braunschweiger Innenstadt sind es nur ca. 15 Autominuten.

Freizeit & Erholung: Nahegelegene Parks und die Okerauen bieten Natur pur, während die historische Altstadt mit ihren Cafés und Restaurants zum Verweilen einlädt. Auch die Ostfalia Hochschule ist gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

