

Exposé

Zweifamilienhaus in Braunschweig

**Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und
weitläufigem Garten - auch als Einfamilienhaus geeignet**



Objekt-Nr. OM-470780

Zweifamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

38104 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.039,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,50	Badezimmer	4
Wohnfläche	266,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	168,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus vereint ein durchdachtes Raumkonzept, eine solide Bauweise und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus oder als großzügiges Einfamilienhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder Kapitalanlage – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Perspektiven.

Das Wohnhaus wurde 1962 fertiggestellt und verfügt über ca. 266 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 168 m² Nutzfläche im Keller und in den Garagen. Drei voneinander getrennte Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses sowie Dachgeschoss der Garage schaffen ein hohes Maß an Flexibilität.

Das großzügige, ca. 1.039 m² große Erbbaugrundstück bietet viel Raum zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen. Die Gartenflächen stehen derzeit den Bewohnern der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss zur Nutzung zur Verfügung.

Eckdaten:

- Zweifamilienhaus voll unterkellert mit Einliegerwohnung
- Fertigstellung 1962 auf einem Erbbaugrundstück
- Erbbaurecht besteht bis 2059
- Jährlicher Erbbauzins 1.675,64 €
- Zentrale Lage am Stadtrand
- Unverbaubarer Blick auf Naturschutzgebiet
- Große Südterrasse und Südbalkon mit Markisen
- Garten mit abwechslungsreicher Bepflanzung und Sichtschutz
- Doppelgarage und Einzelgarage
- Erdgeschoss- und Einliegerwohnung zurzeit vermietet, Obergeschoss bezugsfrei
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzer mit Vermietungsoption oder Kapitalanleger

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Stadtrandlage im Osten von Braunschweig. Besonders hervorzuheben ist der unverbaubare Blick auf das angrenzende Naturschutzgebiet, der ein naturnahes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität verbindet.

Trotz der grünen Umgebung profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Ein hoher Freizeit- und Erholungswert zeichnet die Lage zusätzlich aus.

Das macht den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Entfernungen:

- Bushaltestelle 350 m und Straßenbahnhaltestelle 500 m

- A2 Auffahrt ‚Braunschweig-Ost‘ 4,5 km und A39 Auffahrt ‚Sickte‘ 6,7 km
- 2 Kindergärten 1,4 km bzw. 1,5 km und Grundschule 350 m
- Gesamtschule 1,1 km und 2 Gymnasien 3,3 km
- REWE-Center 700 m, Aldi 1,5 km und Edeka 2,5 km
- Vor Ort befinden sich jeweils mehrere Arzt-, Zahnarzt- und Physiotherapiepraxen, eine Apotheke sowie verschiedene Geschäfte, Dienstleister und Restaurants

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Haus_Garten_Süd

Exposé - Galerie



Haus_Garten_Nord



Haus_Garten_Nordost

Exposé - Galerie



Balkon_Markise_Südwest



Wohnzimmer_OG (virtuell)

Exposé - Galerie



Küche_OG (virtuell)

Exposé - Grundrisse



Grundriss_Obergeschoss



Grundriss_Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss_Kellergeschoss