

# Exposé

## Wohnung in Braunschweig

### Hochwertig möblierte Neubauwohnung mit Bad en Suite & XXL-Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-470951

### Wohnung

Vermietung: **1.500 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Herr Ruf

Frida-Kahlo-Straße 17  
38126 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2021	Garagen	1
Etagen	3	Heizung	Fußbodenheizung
Zimmer	2,00	Mietdauer min.	6
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Mietdauer max.	24
Energieträger	Fernwärme	Frei ab	01.08.2026
Summe Nebenkosten	200 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	3.900 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.500 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	1.300 €	Max. Personen	2
Zustand	Neuwertig	Haustiere	Nach Vereinbarung
Etage	2. OG		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig möblierte 2-Zimmer-Neubauwohnung bietet modernes Wohnen mit viel Komfort und einer sehr geschmackvollen Ausstattung.

Die Wohnung verfügt über einen hellen Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Sofa, TV, Lowboard, Esstisch mit Stühlen sowie Zugang zum Balkon mit Westausrichtung. Die offene, grifflose Einbauküche in Hochglanzweiß ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet, darunter Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach und Dunstabzugshaube.

Das Schlafzimmer ist vollständig eingerichtet und verfügt über ein Doppelbett, Nachttische, TV sowie einen separaten Ankleidebereich mit großem Kleiderschrank. Dieser ist durch eine Glasschiebetür vom Schlafzimmer getrennt.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Bad en Suite mit großformatigen Fliesen, ebenerdiger Dusche, Badewanne, Waschtisch mit Echtholzplatte, Wandnische sowie dimmbarer direkter und indirekter Beleuchtung.

Für zusätzlichen Komfort sorgen Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, smarte Raumthermostate von Tado, dreifach verglaste Fenster sowie elektrische Außenjalousien. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung erfüllt den KfW-55-Standard und überzeugt durch einen geringen Energieverbrauch. Das gepflegte Neubauhaus verfügt zudem über einen Aufzug.

Ein besonders breiter XXL-Tiefgaragenstellplatz mit ca. 4,06 m Breite und 5,20 m Länge kann mit angemietet werden.

Die Wohnung eignet sich ideal für Berufspendler, Projektmitarbeiter oder Personen, die eine hochwertig möblierte Wohnung auf Zeit suchen.

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Nachricht und melde mich gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Ausstattung

- Hochwertig möbliert und vollständig bezugsfertig
- Moderne, grifflose Einbauküche in Hochglanzweiß mit Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach und Dunstabzugshaube
- Heller Wohn- und Essbereich mit Sofa, TV, Esstisch und Balkonzugang
- Schlafzimmer mit Doppelbett, TV und separatem Ankleidebereich
- Großzügiges Bad en Suite mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Waschtisch mit Echtholzplatte, Wandnische sowie dimmbarer Beleuchtung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Smarte Raumthermostate von Tado, per App und manuell steuerbar
- Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Außenjalousien
- Glasfaseranschluss sowie LAN-Anschlüsse in Wohnbereich und Schlafzimmer
- Balkon mit schöner Westausrichtung
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Aufzug im Haus
- KfW-55-Standard mit geringem Energieverbrauch

- Besonders breiter XXL-Tiefgaragenstellplatz, ca. 4,06 m x 5,20 m

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Lage**

Die Wohnung befindet sich im modernen Wohnquartier „Heinrich der Löwe“ in Braunschweig-Rautheim. Das Quartier bietet eine sehr gute Nahversorgung mit E-Center samt Bäckerei, Apotheke, Sparkassen-SB-Center sowie kleineren gastronomischen Angeboten.

Die A39 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Braunschweiger Innenstadt ist sowohl mit dem Bus als auch über die Straßenbahn ab der Haltestelle Helmstedter Straße gut angebunden.

Zusätzlich ist im Rahmen des Stadtbahnausbauprojekts Stadt.Bahn.Plus eine Verlängerung der Stadtbahn in Richtung Rautheim/Lindenberg geplant, wodurch sich die ÖPNV-Anbindung perspektivisch weiter verbessern soll.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Einfahrt Tiefgarage



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide + Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon



Abstellraum



Tiefgarage



# Exposé - Grundrisse

Kellerplan  
und Einstellplatzübersicht

Haus 2

