

**Charmantes  
Ein- bis Zweifamilienhaus  
mit Garten & Dachterrasse  
- ruhige Lage in BS**







Ein-/Zweifamilienhaus



38114 Braunschweig



ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
ca. 250 qm<sup>2</sup> Grundstück



8 Zimmer/ 3 Bäder



Bauweise: massiv



Zustand: Modernisiert  
Kein Denkmal



620.000 € Kaufpreis



Baujahr 1902



Gas-Zentralheizung  
(Bedarfsausweis liegt vor)



## Ein charmantes Refugium in Braunschweig



Ein Zuhause mit Geschichte - und einem ganz besonderen Gefühl

Dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus gehört zu einem alten Gründerzeit-Ensemble und trägt über 120 Jahre Braunschweiger Stadtgeschichte in sich. Wo einst Pferde standen und später eines der ersten Autos der Stadt untergebracht wurde, entstand Mitte des 20. Jahrhunderts ein Wohnhaus mit Persönlichkeit, Charakter und einem unverwechselbaren Charme.

Schon beim Betreten spürt man:

Dieses Haus lebt.

Es erzählt Geschichten - und wartet darauf, neue zu schreiben.

🌟 Die Räume - hell, offen, herzlich

Die ca. 200 Wohnfläche verteilen sich aktuell auf zwei liebevoll gestaltete Wohnungen, die getrennt genutzt oder zu einem großzügigen Einfamilienhaus verbunden werden können.

Der offene Grundriss, die hohen Decken und die vielen Fenster schaffen eine besondere Wohnatmosphäre: lichtdurchflutet, einladend und warm. Die Dielenböden verleihen dem Haus einen ursprünglichen, authentischen Charakter, während die modernisierten Bereiche Komfort und Alltagstauglichkeit mitbringen.





Dachterrasse & Garten - zwei Orte zum Durchatmen

Eines der Highlights ist die neu angelegte Dachterrasse - ein Platz für heiße Sommerabende  
Der wunderschön gestaltete Garten ist ein kleiner Ruhepol mitten in der Stadt.



Gepflegt, modernisiert, direkt wohlfühlbereit

In den letzten Jahren wurde viel investiert, u. a.:

Teilisolierung

neuen Gartenanlage

neugestaltete Dachterrasse

Neuversiegelung des Daches

Putzarbeiten im Erdgeschoss

Gas-Zentralheizung, Fernwärmeanschluss ist problemlos möglich.

Ein KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus erleichtert den Alltag.



3 Tageslichtbäder - Licht, Luft und Komfort

Helle Bäder, teilweise mit Badewanne und Dusche

Die Einbauküche im Erdgeschoss gehört zum Haus



Kapitalanlage & Eigennutzung - beides möglich

Aktuell sind beide Wohnungen zuverlässig vermietet (Jahreskaltmiete: 20.880 €).

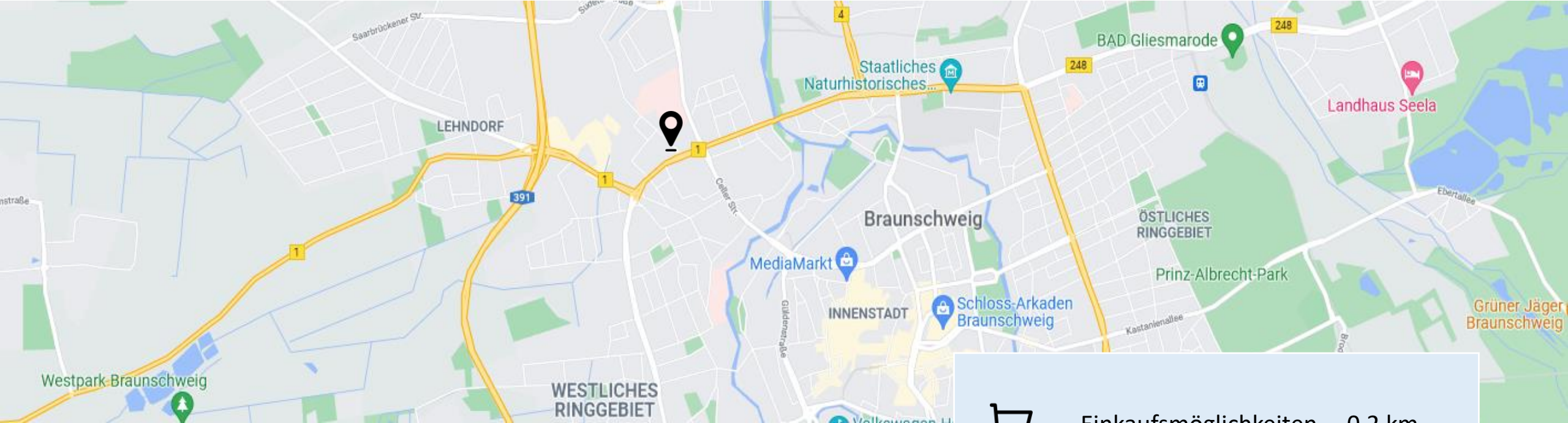
Das Haus eignet sich daher ideal als:

Kapitalanlage, spätere Eigennutzung  
ergenerationenhaus, Wohnen mit separatem Büro oder Praxis,  
ein großes Familienzuhaus, wenn beide Wohneinheiten verbunden werden

Ein Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung übergeben.

Ultraschnelles Glasfaser-Internet ist bereits vorhanden.





## Lageplan

In der direkten Umgebung finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Unterschiedliche Arztpraxen
- Mehrere Schulen und Kitas

Die Braunschweiger Innenstadt können Sie bequem zu Fuß erreichen.



Einkaufsmöglichkeiten 0,2 km



ÖPNV 0,1 km



Fernbahnhof 3,9 km



Autobahn 1,0 km



Flughafen 7,7 km





Hausrückseite



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Terrasse





Badezimmer EG



Flur OG



Flur OG



Flur OG





Treppe Dachgeschoss



Dachgeschoss



Badezimmer DG



Dachgeschoss





Treppenhaus



Garten



Seiteneingang

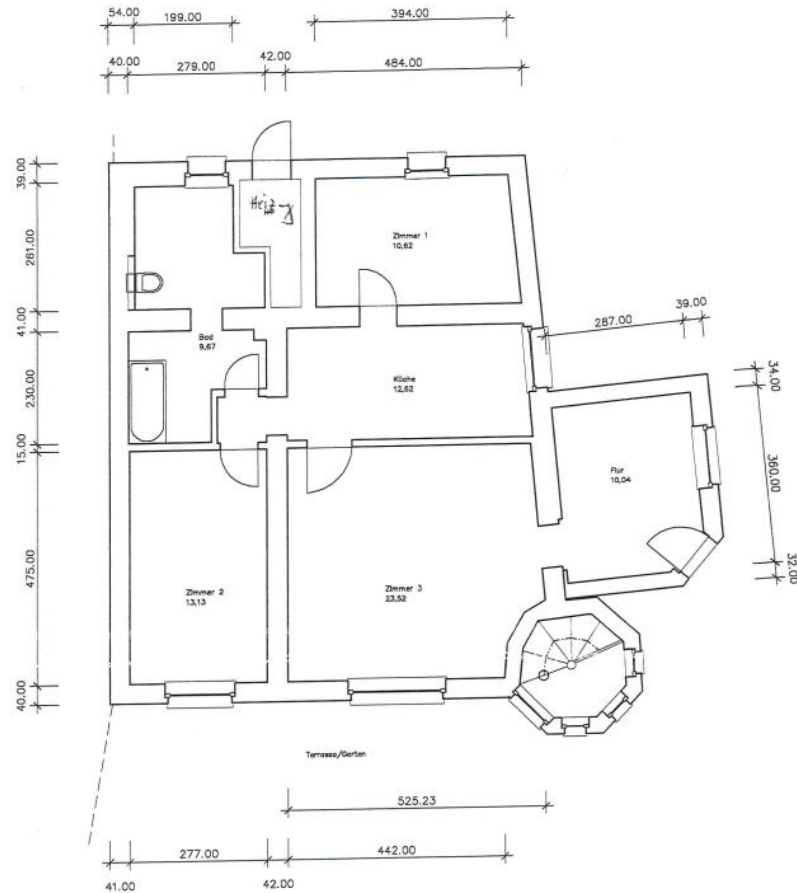


Garten

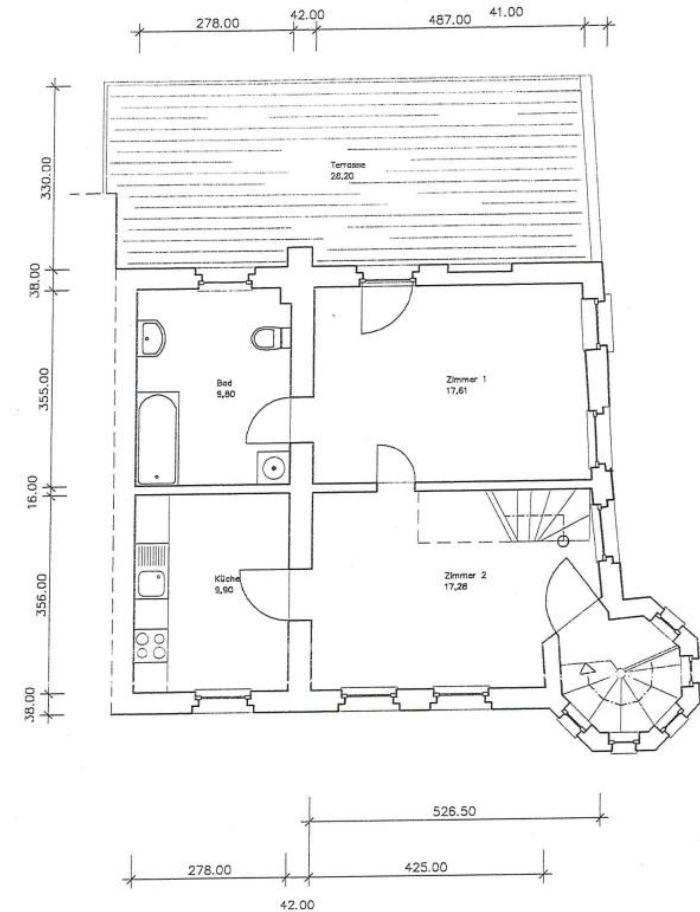


# Grundriss

## Erdgeschoss



## Obergeschoss





# Grundriss

## Dachgeschoss

