

# Exposé

---

## Hochwertige 3 Zimmerwohnung Erdgeschoss

---

ca. 81 m<sup>2</sup> Grundfläche



**Viel Grünfläche direkt am Ringgleis**

### Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht diese außergewöhnliche schöne, neuwertige Wohnung in sehr guter ruhiger Lage:

Westlichen Ringgebiet  
Wittekindstraße 6e  
Braunschweig

Die Wohnung verfügt über eine geräumige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer/Büro, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum und überzeugt durch einen modernen Grundriss.

Besonders hervorzuheben ist die große überdachte Terrasse mit Garten-Sondernutzungsrecht (Gartenanteil) sowie teilweise alten Baumbestand und Rasenfläche und einer Buchenhecke vor der Terrasse die umfanglichen Sichtschutz durch satinierte Glaswände links und rechts bietet.

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist **barrierefrei** zugänglich und alle Hauseingänge sind mit einem modernen Fahrstuhl ausgestattet.

Die Wohnung ist bestens geeignet für eine Familie mit oder ohne Kind.

Das Objekt ist in einem modernen Kubus - Bauhausstil mit FFW 70 Energieeffizienz errichtet und liegt **direkt** am Ringgleis hinter der Roggenmühle in sehr guter und ruhiger Wohnlage.

Zu der Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage. Der PKW-Stellplatz ist mit einer Wall-Box-Vorbereitung für E-Fahrzeuge und einem modernen Power-Management ausgestattet.

Es gibt einen Fahrradraum und zwei weitere Gemeinschaftsräume.

Auf dem eingezäunten Grundstück befindet sich ein Spielplatz der exklusiv nur für die Anwohner und Kinder des Objektes zugänglich ist.

Alle Spielgeräte wurden 2025 neu errichtet.

Durch die bodentiefen Fenster im Wohnbereich ist die Wohnung sehr hell und lichtdurchflutet.

Eine geregelte Wohnraumlüftung mit Fußbodenheizung nach modernem Standard sorgt für ein angenehmes Raumklima zum Wohlfühlen und für geringe Heizkosten durch Fernwärme.

In der Wohnung ist eine moderne Einbauküche und ein Badezimmer mit einer Work-In Dusche und einem Doppelwaschtisch mit beleuchtetem Spiegelschrank vorhanden.










## Ausstattung

- Tiefgaragen Stellplatz mit elektrischem Garagentor mit Funkfernbedienung
- Fußbodenheizung mit automatischer Wohnraumlüftung / Fernwärme
- Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Spiegelschrank, Work in Dusche, Handtuchheizkörper
- Großzügige überdachte Terrasse mit Glasabtrennungen links und rechts
- Die Terrasse ist durch eine Buchenhecke eingewachsen u. kaum einsehbar
- Eichen-Echtholzparkett
- Moderne Klingel-Video-Gegensprechanlage
- Umfangreiche Elektro-Ausstattung / Multimedia Anschlussdosen / Glasfaser
- Elektrische Außen-Rollläden in allen Räumen
- Energiesparende Leuchten in allen Räumen (im Mietpreis enthalten)
- Gepflegte Gartenanlage, teilweise mit altem Baumbestand u. Rasenfläche
- Neuwertige Einbauküche mit Geschirrspüler, Mikrowelle, Ceran-Feld, E-Herd, Kühlgefrierkombination und Dunstabzugshaube
- Abstellraum für Trockner und Waschmaschine
- Externe Firma für Treppenhausreinigung, Gartenservice u. Winterdienst

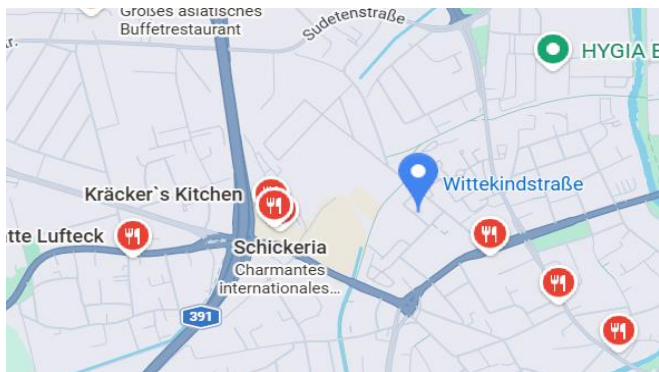
## Grundriss



## Bilder zum Objekt

		
<p>Terrasse*überdacht mit Gartennutzung</p>	<p>Terrasse mit Hecke Sichtschutz links &amp; rechts</p>	<p>Badezimmer Doppelwaschtisch &amp; Spiegelschrank</p>
		
<p>Fahrstuhl</p>	<p>Tiefgarage / Option Wallbox</p>	<p>Eingangsbereich &amp; Tiefgarage</p>
		
<p>Gesamt Ansicht</p>	<p>Flur*</p>	<p>Küche</p>

## Infrastruktur & Lage



Die Roggenmühle ist nur ca. 250m entfernt mit diversen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten



Parlament - Kräcker's Kitchen - Schickeria usw.

Die Eventlocation Hilde 27 eine DHL-Packstation der Baumarkt BAUHAUS sowie eine öffentliche e-Ladestation und das Fitnesscenter HYGIA sind im Umfeld vorhanden.

Es gibt diverse Nahversorger wie Aldi, Lidl, REWE-To Go und das Weiße-Ross als Einkaufszentrum (ca. 400m entfernt).

Die Innenstadt von Braunschweig ist fußläufig in ca. 15 Minuten oder in ca. 3 bis 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Stadtautobahn 391 mit der Abfahrt BS-Lehndorf ist in wenigen Minuten erreichbar, mit der perfekten Anbindung nach Hannover oder Wolfsburg. Über das Ringgleis sind die Freizeiteinrichtung in Braunschweig schnell und flexibel erreichbar.

Die Bushaltestelle vom ÖPNV, Ärzte, Schule, Kindergarten sind in der Umgebung vorhanden.

Zum Ölper-See sind es nur kurze Wege, über das Ringgleis mit dem Fahrrad, dem Auto oder zu Fuß.

## Konditionen:

Kaltmiete 13,95 €/m <sup>2</sup>	1.130,-
Küchennutzung Lampen & Badmöbel	70,-
Tiefgarage	110,-
Kaltmiete / Küchennutzung / Tiefgarage ges.	<b>1.310,-</b>
Hausgeld / Betriebskosten	270,-
<b>Warmmiete monatlich</b>	<b>1.580,- EUR</b>

- Bezug zum: 01.08.2026 optional nach Absprache auch früher
- Kautions: 3.930,-EUR ( 3 x Kaltmiete 1.310,- EUR)
- Mietmindestzeit 4 Jahre
- Keine Maklergebühren

Gesucht wird ein zuverlässiger und solventer Mieter, Nichtraucher ohne Haustiere, der einen verantwortungsvollen und sorgfältigen Umgang mit der Wohnung pflegt.

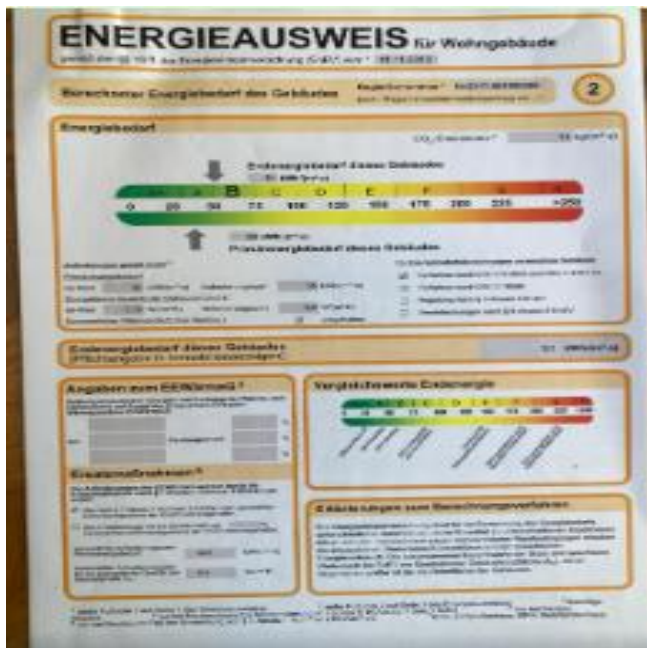
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Absprache möglich, sofern folgende Unterlagen vom potenziellen Mieter vor einem Besichtigungstermin einzureichen:

- Mieterselbstauskunft
- Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate
- Schufa-Auskunft
- Kopie des Personalausweises
- Arbeitsvertrag
- Vormieterauskunft / Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

## Sonstiges

Es gibt ein moderne Facility - Management für den gesamten Service wie eventuelle Reparaturen, Winder und Gartendienst, Hausmeisterservice, Treppenhausreinigung usw.

Energieausweis:



Die Wohnung ist / wird komplett neu weiß gestrichen. Die Wohnung und das gesamte Objekt ist in einem sehr gepflegten Zustand auf Neubauniveau.

- Makler-Anfragen unerwünscht

**\*Hinweis:** Die Wohnung ist aktuell anders möbliert, die hier verwendeten Fotos zeigen eine Homestaging Situation als Einrichtungsbeispiel.

Sie brauchen keine Eigenleistungen erbringen, alles ist perfekt vorbereitet.

Einfach einziehen und wohlfühlen.