

Attraktive Kapitalanlage: Eigentumswohnung im Westlichen Ringgebiet Braunschweig

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung und hochwertiger Einbauküche



Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Lage	Braunschweig, Westliches Ringgebiet
Baujahr Gebäude	1950 (Wiederaufbau)
Modernisierung Wohnung	umfassend renoviert 2015
Wohnfläche	ca. 88 m ²
Etage	1. Obergeschoss
Zimmer	3 Zimmer zzgl. Küche, Tageslichtbad und Abstellraum
Verfügbarkeit	ab sofort
Zustand	sehr gepflegt
Keller	eigener Kellerraum vorhanden
Küche	hochwertige Einbauküche inklusive
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasser	dezentral, elektrische Durchlauferhitzer (geregelt)
Energieausweis	Energieeffizienzklasse D 123,4 kWh/(m ² ·a)
Bodenbeläge	Fliesen und Laminat
Besonderheiten	Wohnung derzeit an ruhige, zuverlässige Mieter vermietet
Mieteinnahmen	Kaltmiete 940,00 € monatlich
Kaufpreis	259.000 €
Verkauf von privat ohne Maklergebühren	

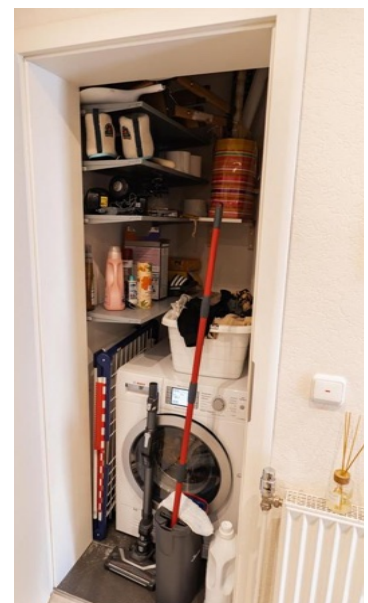
Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einer ruhigen, grünen Lage in der Nähe zur Braunschweiger Innenstadt.

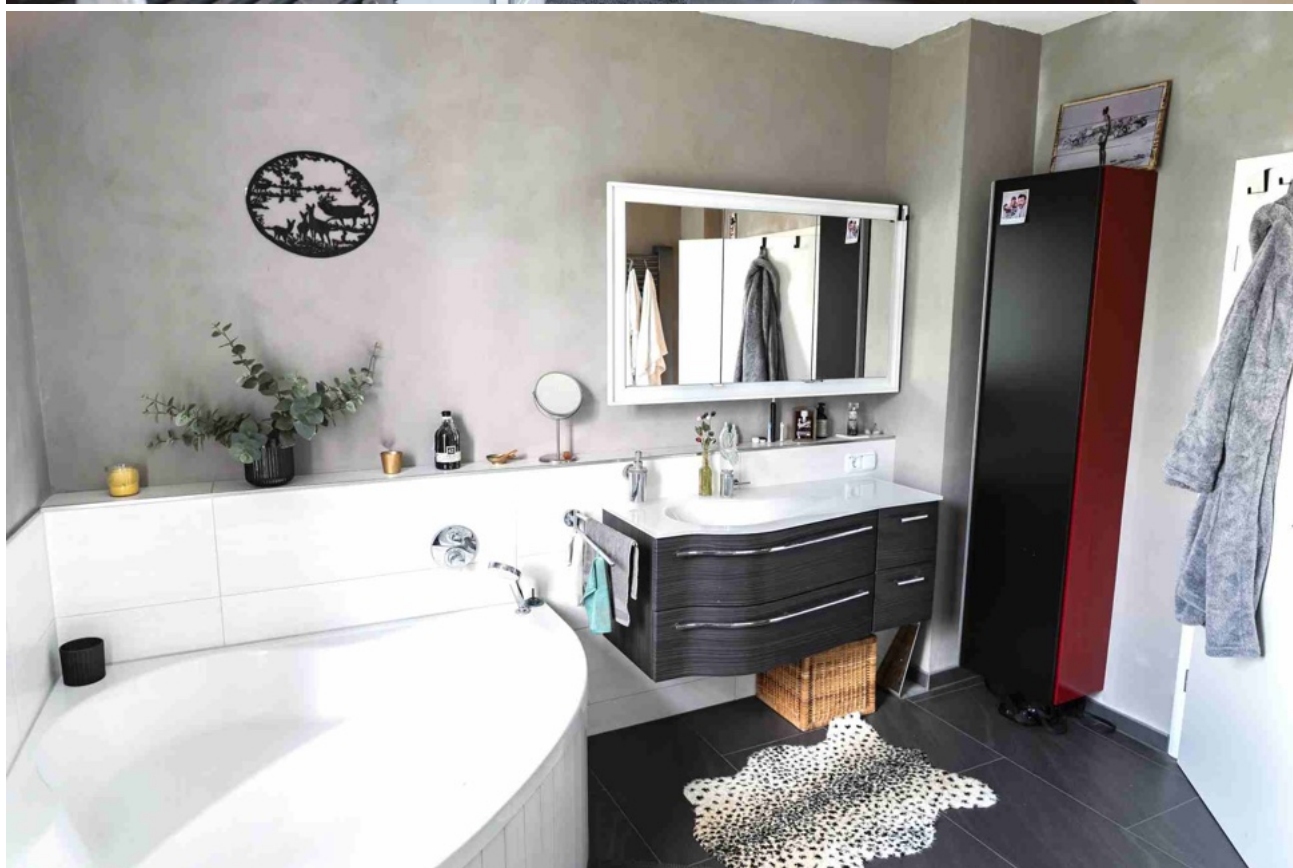
Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 88 m². Im Jahr 2015 wurde sie umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung.



Der helle Eingangsbereich empfängt sie mit einem freundlichen Ambiente. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum mit Platz für Waschmaschine, Haushaltsgeräte und Vorräte.



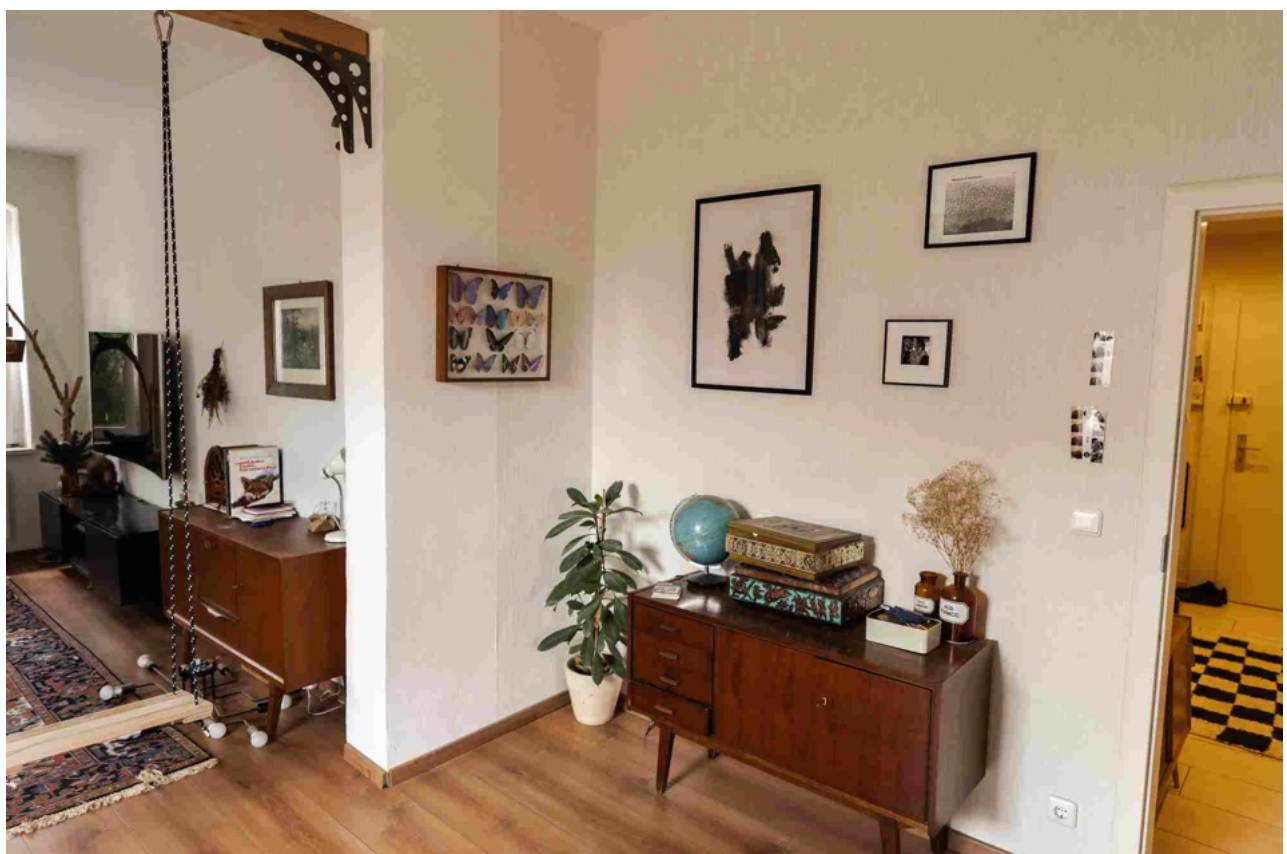
Ein besonderes Highlight ist das großzügige Tageslichtbad mit einer Fläche von über 12 m². Es wurde 2015 neu gestaltet und verfügt über eine moderne Dusche mit Glasabtrennung und Thermostat Armatur, Eckbadewanne, Waschtisch mit Unterschrank, ein WC, sowie einen Design Handtuchheizkörper. Eine elektrische Fussbodenheizung mit programmierbarer Steuerung sorgt für zusätzlichen Komfort. Großformatige Fliesen und hochwertige Wandgestaltung mit Edelputz verleihen dem Bad ein modernes Erscheinungsbild.



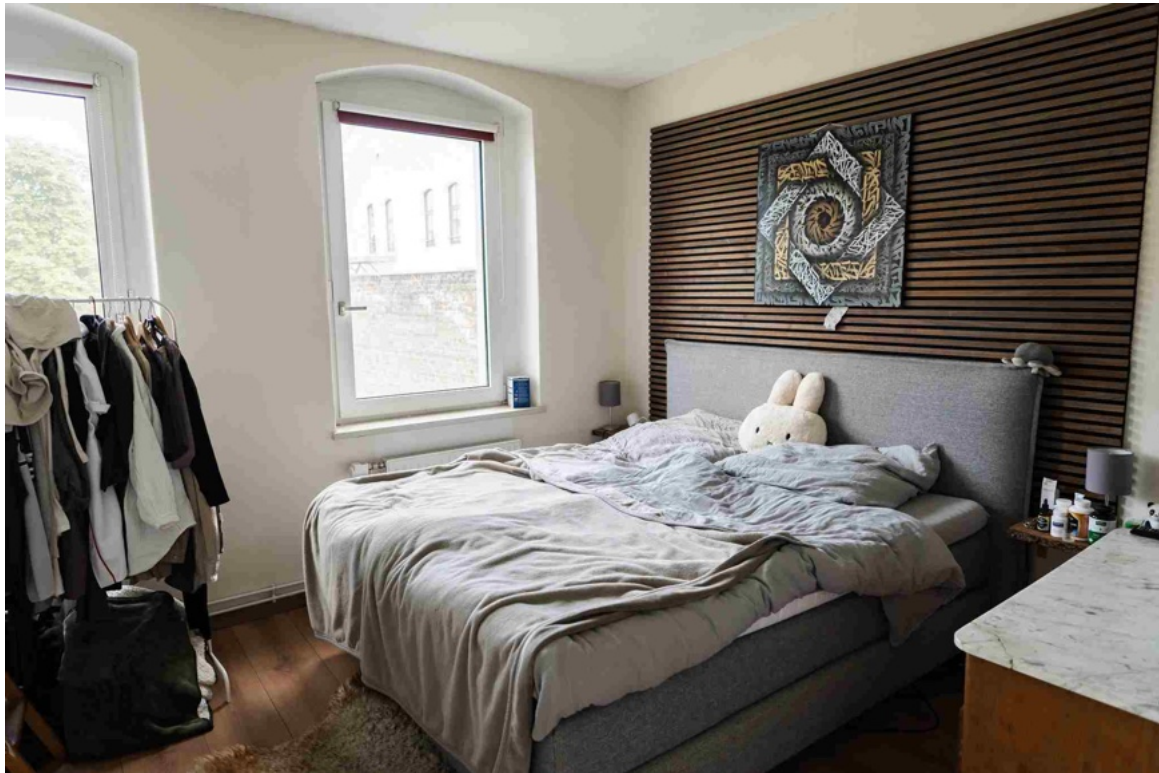
Die geräumige Wohnküche bietet auf über 19 m² viel Platz zum Kochen, Essen und Verweilen. Die hochwertige Einbauküche in zeitlosem Anthrazit verfügt über eine Kochinsel mit Holzarbeitsplatte sowie modernen Einbaugeräten (Miele, Neff), darunter Induktionskochfeld, Backofen, Wärmeschublade und Geschirrspüler. Auch die Kühl-Gefrier-Kombination mit Edelstahlfront ist bereits im Kaufpreis enthalten.



Durch eine elegante satinierte Glastür gelangen Sie den großzügigen Wohn- und Arbeitsbereich. Die beiden offen verbundenen Räume bieten zusammen rund 29 m² Wohnfläche. Drei große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.



Das Schlafzimmer schließt sich direkt an den Wohnbereich an und bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Rückzugsort. Wohn-, Arbeits- und Schlafzimmer sowie die Küche sind mit pflegeleichtem Laminat ausgestattet.



Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen den Bewohnern ein kleiner Garten mit Unterstand sowie Fahrradstellplätze vor dem Haus zur Verfügung.



Lage

Die Wohnung befindet sich in der Hugo-Luther-Straße im aufstrebenden Westlichen Ringgebiet von Braunschweig. Die Lage überzeugt durch ihre ruhige Position abseits der Hauptverkehrsstraßen in einem Innenhof mit guten Parkmöglichkeiten.

Das Quartier hat in den vergangenen Jahren erheblich von den umfangreichen Stadtentwicklungsmaßnahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ profitiert. Zahlreiche öffentliche und private Investitionen haben das Wohnumfeld nachhaltig aufgewertet.

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum Ringgleis. Der Zugang liegt nur etwa 200 Meter entfernt. Der rund 22,5 Kilometer lange, durchgehend barrierefreie Geh- und Radweg rund um das Stadtgebiet verbindet zahlreiche Wohngebiete, Grünanlagen und wichtige Stadtbereiche miteinander und bietet hervorragende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Auch der Braunschweiger Bürgerpark, eine der größten und traditionsreichsten Parkanlagen der Stadt ist in etwa 13 Gehminuten erreichbar. Einige weitere Gehminuten entfernt liegt die Braunschweiger Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind bequem erreichbar. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants für eine hohe Lebensqualität.

Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist durch die nahegelegene A 391 hervorragend.

Dank moderner Breitbandversorgung mit Geschwindigkeiten von bis zu 1 Gbit/s eignet sich die Wohnung auch ideal für Homeoffice und digitale Anwendungen.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 19.07.2036

Registriernummer: NI-2026-006522065

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Hugo-Luther-Str. 9A 38118 Braunschweig		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1950		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	1998		
Anzahl der Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A _N)	912 m ²	☒ nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage(n) ⁵	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 20.07.2026

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage(n) oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage(n) im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

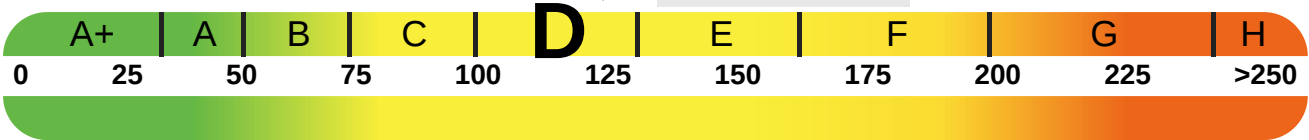
Registriernummer: NI-2026-006522065

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 43,21 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch:
123,38 kWh/(m²·a)



149,71 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

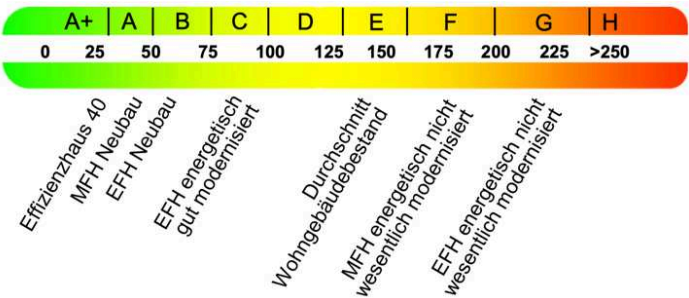
123,38 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ² Wasser / Heizung	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2023	12.2023	Strom / Erdgas	1,80 / 1,10	104.256,00	18.240,00	86.016,00	1,22
01.2024	12.2024	Strom / Erdgas	1,80 / 1,10	104.447,00	18.240,00	86.207,00	1,27
01.2025	12.2025	Strom / Erdgas	1,80 / 1,10	104.041,00	18.240,00	85.801,00	1,16

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus