

Braunschweig

# Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Dachterrasse und hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 24113003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Auf einen Blick

Objektnummer	24113003
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

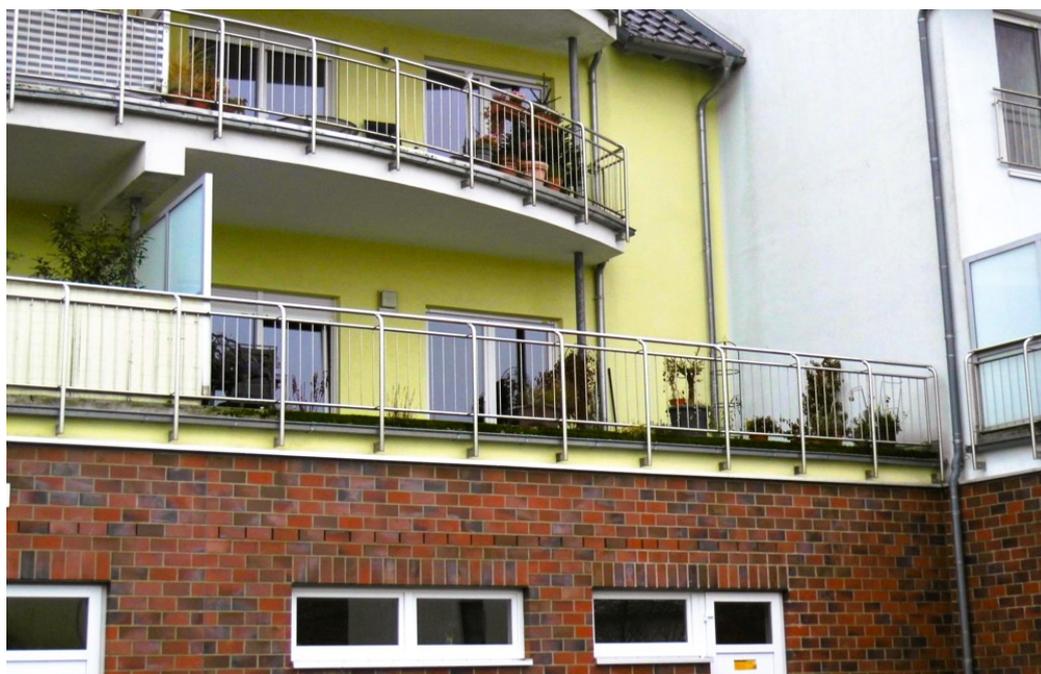
Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	44.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.02.2029	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



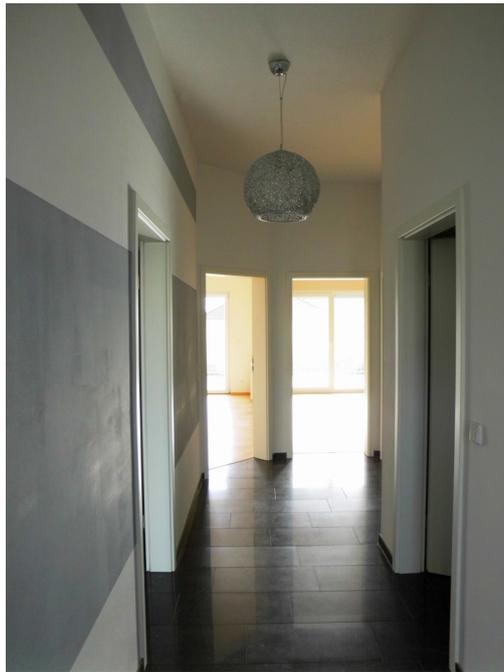
Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



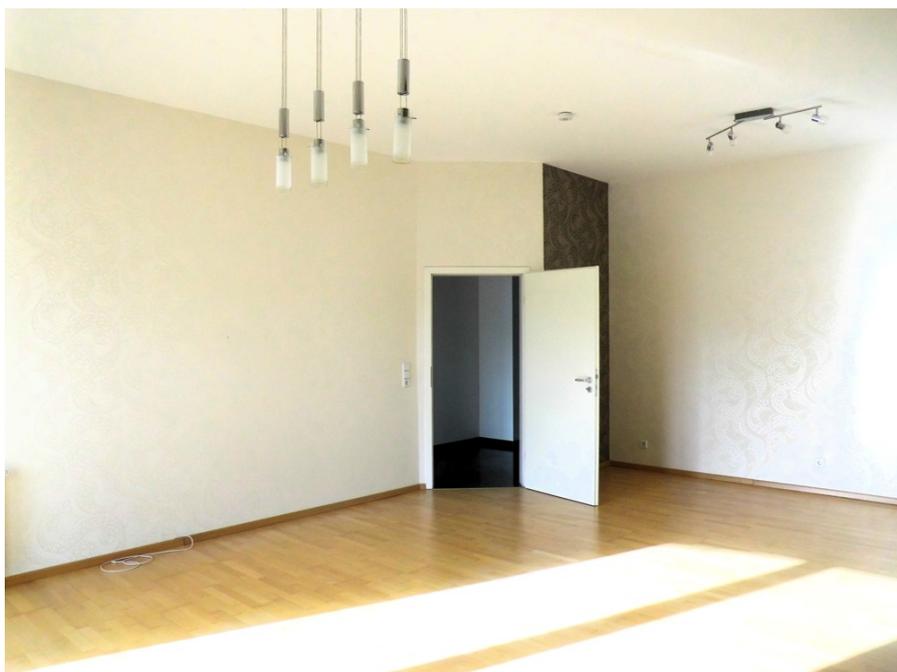
Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



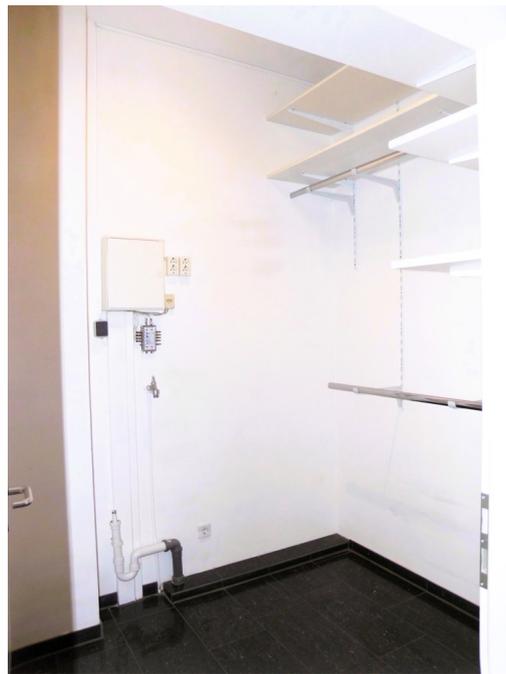
Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



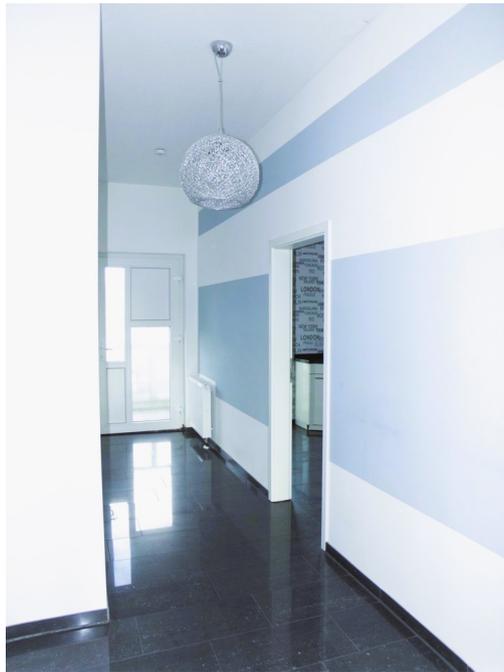
Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2008. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> und verfügt über 2 Zimmer und einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Das Wohnzimmer hat eine Wohnfläche von ca. 33 m<sup>2</sup> und damit ausreichend Platz für ein gemütliches Wohnen. Das Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett und Schränke. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Die geräumige Küche ist mit einer hochwertigen Markeneinbauküche ausgestattet und hat einen eigenen Balkon. Besonders attraktiv ist die große Dachterrasse mit Zugang von Wohn- und Schlafzimmer, die nach Süden ausgerichtet ist. Hier lässt es sich wunderbar entspannen und die Sonne genießen. Die Wohnung ist mit Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer ausgestattet, während Diele, Bad, Küche und Hauswirtschaftsraum gefliest sind. Im Hauswirtschaftsraum befindet sich auch ein Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung ist mit Außenjalousien ausgestattet. Ein Personenaufzug ermöglicht einen bequemen, barrierefreien Zugang zur Wohnung. Zudem gibt es im Hauseingangsbereich Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. In einem Gemeinschaftskellerraum ist die Möglichkeit gegeben, nicht benötigte Dinge abzustellen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine Raumhöhe von 2,8 m. Sie ist ideal für Paare oder Singles, die ein modernes Zuhause mit viel Platz suchen. Die Wohnung liegt stadtnah und bietet eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe. Insgesamt bietet diese Wohnung eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer attraktiven Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Sie ist perfekt für diejenigen, die Komfort und Stil zu schätzen wissen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Zur Wohnung gehören eine Garage und ein Carportstellplatz.

Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Ausstattung und Details

- Barrierefrei
- Carport
- Garage
- Abstellräume für Fahrräder
- Abstellfläche im Gemeinschaftskeller
- Personenaufzug
- Parkett in Wohn- und Schlafzimmer
- Einbauküche
- Balkon
- Dachterrasse
- Außenjalousien

Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Alles zum Standort

Braunschweig, niederdeutsch Brunswiek, ist eine Großstadt im Südosten des Landes Niedersachsen. Mit ca. 250 000 Einwohnern ist sie die zweitgrößte Stadt Niedersachsens nach Hannover. Die kreisfreie Stadt ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Im Ballungsraum Braunschweig leben rund 340 000 Menschen. Die Region Braunschweig ist Hochschulstandort und ein bedeutender europäischer Standort für Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung, das Zentrum der forschungsintensivsten Region Deutschlands. Das Haus liegt im Braunschweiger Stadtteil Querum östlich der Innenstadt. Nach wenigen Metern ist man von hier aus im Grünen mit ausgedehnten Spazierwegen, Teichen und Ausflugslokal. Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der näheren und weiteren Umgebung, die Innenstadt ist ca. 4 km entfernt. Den Bahnhof erreicht man nach ca. 5 km, bzw. mit dem Bus nach ca. 20 min. Eine Kita befindet sich ca. 400 m entfernt, weitere Kindergärten finden sich in naher Umgebung (ca. 1 km). Eine Grundschule (ca. 1200 m) und weiterführende Schulen liegen ebenfalls nah, ca. 2,4 km entfernt. Die Technische Universität erreicht man nach 3 km. Die Innenstadt Braunschweigs lockt mit einer großen, schönen Altstadt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, vielen schönen Plätzen und vielfältiger Gastronomie. Die Kulturstadt Braunschweig bietet etwas für jeden Geschmack. Von Kirchen und Museen über Ausstellungen und Galerien bis zu einer Vielzahl von Veranstaltungen bleiben kaum Wünsche offen. Auch die Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung in der Stadt und Umgebung können sich sehen lassen. Braunschweig ist durch seine geographische Lage ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt in der Mitte Europas. Die Stadt direkt an der A 2, der wichtigsten Ost-West-Verbindung Deutschlands. Durch die A 39, die nordöstlich nach Wolfsburg und südwestlich über Salzgitter führt, hat Braunschweig einen Direktanschluss an die Nord-Süd-Verbindung A 7. Die in Braunschweig beginnende A 36 führt direkt in die Erholungs- und Tourismusregion des Harzes. Durch den Hauptbahnhof mit seiner Anbindung an das ICE-Netz gibt es zahlreiche Direktverbindungen in deutsche Großstädte sowie Umsteigemöglichkeiten in die Regionalbahn mit ihren Verbindungen in die Städte und Ortschaften der näheren und weiteren Umgebung.

**Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 44.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24113003 - 38104 Braunschweig

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel  
E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)