

Traumhafte Stadtwohnung mit phantastischer Aussicht!

38102 Braunschweig



Viel Platz in vier lichtdurchfluteten Räumen

Lage:

In bevorzugter Lage im Bezirk Viewegsgarten-Bebelhof befindet sich die hier angebotene Wohnung im obersten Vollgeschoss eines prächtigen Stadthauses. Das Viertel zeichnet sich aus durch eine abwechslungsreiche Struktur mit weiteren Mehrfamilienhäusern, historischen Baudenkmälern, modernen Wohnhäusern und gewerblich genutzten Gebäuden. Dem Braunschweiger Stadtteil „Mitte“ zugeordnet, genießen Sie hier eine angenehme Kombination aus städtischer Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen und gastronomischen Angeboten, ärztlicher Versorgung, dem Hauptbahnhof etc. und nahegelegenen Erholungs- und Freizeitgebieten wie dem Bürgerpark mit den Okerauen oder dem Viewegsgarten. Zentrumsnahes Wohnen mit bester Verkehrsanbindung und vielen Naherholungsmöglichkeiten!

Baujahr:

Das imposante Gebäude mit vier Vollgeschossen wurde ca. im Jahr 1901 mit 64 cm starken Außenwänden aus Ziegelstein errichtet und im Jahr 1997 in 15 individuelle Eigentums-Wohneinheiten aufgeteilt. Alten Zeichnungen zufolge beträgt die lichte Raumhöhe ca. 3,35 m, wobei die Decken teilweise für die Elektroinstallation ein wenig abgehängt wurden. Der Raum neben der Küche eignet sich als Wohn- / Esszimmer und begeistert mit einer wunderschönen Stuckdecke. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, war in den vergangenen Jahren vermietet und wird voraussichtlich im November 2026 frei.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):

150 m² Wohnfläche – 4 Zimmer – Küche – Tageslicht-Badezimmer mit Eck-Badewanne, Dusche + Sauna – Gäste-WC – Diele – HWR - Balkon (4 m² zu 50 % angerechnet)
Separater Kellerraum ca. 6 m²; zur gemeinsamen Nutzung: Fahrradkeller, Waschkeller mit Münzwaschgerät

Objektbeschreibung (Wohnung Nr. 11, 4. OG):

Eine Wohnung zum Wohlfühlen! Die geräumige, asymmetrisch geschnittene Eingangsdielen führt separat in die vier Wohnräume, die sämtlich mit hohen Fensterelementen und somit viel Tageslicht gesegnet sind. Einer der Räume führt zudem auf den Süd-Ost-Balkon mit einem weiten Ausblick über das Stadtviertel. Das große Tageslichtbadezimmer ist mit einer XXL-Eckbadewanne, einer Dusche und einer Sauna ausgestattet und grenzt an den praktischen Hauswirtschaftsraum. Eine Küche mit knapp 16 m² und ein Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot.

Heizung:

Derzeit werden die Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen beheizt. Die Umstellung auf Fernwärme und der Anschluss des Hauses an das Fernwärmenetz ist jedoch bereits beschlossen und per Sonderumlage von den jetzigen Eigentümern bezahlt. Die erforderlichen Umbauarbeiten sind durch die Hausverwaltung beauftragt und werden voraussichtlich im Oktober 2026 abgeschlossen sein.

Wert gemäß Energieverbrauchsausweis vom 22.10.2018: 143,44 kWh / (m²*a); E

Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):

374 € inkl. Wasser / Abwasser (nach Personen), Abfallentsorgung, Hausstrom, Rücklagenzuführung, etc.; zuzüglich Gas (bald Fernwärme), Wohnungsstrom, Grundsteuer B (39,02 € monatlich).

Von den 374 € Hausgeld sind ca. 152 € (inkl. 78 € Rücklage) vom Eigentümer zu tragen und 222 € sowie die Grundsteuer B auf etwaige Mieter umlegbar.

Bemerkungen:

Perfekt für die Vermietung und wunderbar für die Eigennutzung! Beide Varianten sind hier attraktiv und flexibel umsetzbar. Als Bewohner profitiert man auf jeden Fall von dem komfortablen Grundriss, dem großzügigen Raumangebot und dem hohen Lichteinfall Dank der oberen Lage im Haus. Gern zeigen wir Ihnen dieses besondere Angebot persönlich nach Absprache!

Kaufpreis: 495.000 € VB

Nachweis-/Vermittlungsprovision: netto 3,00 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19 % = 3,57 % verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, zahlbar vom Käufer. Wir haben einen entgeltspflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.

www.bruenniger-hauk.de

Alle Angaben in unseren Angeboten sind ohne Gewähr, basieren ausschließlich auf Informationen Dritter und wurden nach bestem Wissen erteilt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher von uns nicht übernommen werden. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf oder -vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.



GRUNDRISS-SKIZZE WOHNUNG 11 - 4. OBERGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

