



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Vermietete und modernisierte 3-Zimmerwohnung im westlichen Ringgebiet!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KHV_394	Stand vom:	12.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1928
Ort:	38114 Braunschweig	Wohnfläche:	75,00 m ²
Etage:	2	Anzahl Zimmer:	3,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	175.000,00 €	Hausgeld:	156,00 €
Provision:	3,57% inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2029-01-03
Jahrgang:	2014	Befuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	142.50 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Hannover GmbH	Name:	Christopher Grein
Straße:	Annenstraße 1	Ort:	30171 Hannover
Telefon:	01726743140	E-Mail:	christopher.grein@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine im 2. Obergeschoss gelegene 3-Zimmerwohnung (Grundriss Wohnung 5), zentral im westlichen Ringgebiet Braunschweigs gelegen. Die Wohnung erstreckt sich auf ca. 75m² Wohnfläche und es gehört noch ein Keller dazu. Alle Zimmer sowie die Küche und das Tageslicht-Wannenbad gehen vom zentralen Flur ab. In den letzten Jahren wurden in der Wohnung umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Insgesamt befinden sich 10 Wohneinheiten verteilt auf 5 Etagen in dem, laut Energieausweis 1928 errichteten, gepflegten Haus, das kontinuierlich und bedarfsgerecht instandgehalten wird. Entsprechend stehen aktuell keine geplanten, größeren Maßnahmen an.

Die Sanierung der Fassade, Treppenhaus, Schornsteinzug, Haustür, Sprechanlage und Erneuerung der Frischwasser- und Gassteigleitungen wurden in letzter Zeit abgeschlossen. Außerdem wurde das Dach erneuert, Taubenabwehr installiert und der Müllplatz umzäunt, um ein besseres Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Das Hausgeld in Höhe von 156€ ist zu ca. 70% umlagefähig. Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich auf ca. 3.000€. Wenn Sie eine ruhig gelegene Wohnung suchen, die durch ihre zentrale Lage optimale Anbindungen bietet, nutzen Sie Ihre Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Eine vom Grundriss identische Wohnung im gleichen Haus im 1.OG steht ebenfalls zum Verkauf. Bei Interesse: <https://www.immobilienscout24.de/expose/147128243>

Lage:

Braunschweig ist eine historisch gewachsene Großstadt mit dem besonderen Charme einer lebendigen Innenstadt und grünen Freizeit-Oasen. Mit rund 250.000 Einwohnern ist Braunschweig die größte Stadt zwischen Hannover und Berlin. Ihr heutiges Profil verdankt die Löwenstadt ihrer stolzen Historie, der stetigen Weiterentwicklung als dynamischer Wirtschafts- und Handelsstandort, dem breiten Kulturangebot sowie der Forschungs- und Wissenschaftslandschaft.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in einer ruhigen Querstraße zur Ernst-Amme-Straße. Im näheren Umfeld sind in den letzten

Jahren diverse Sanierungsvorhaben durchgeführt und Neubauprojekte entstanden.

Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 1,5 km und der Anschluss an den ÖPNV ist innerhalb weniger Gehminuten gegeben. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung vorhanden, sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Schulen und Kindertagesstätten sind bequem zu erreichen.

Ausstattung:

- Vorratskammer anschließend an die Küche
- Alle Wohnräume mit Parkettboden ausgestattet
- Alle Fenster Kunststoff 3fach verglast
- Gegensprechanlage
- Küche Boden und Fliesenspiegel erneuert
- Tageslicht-Wannenbad
- Badezimmer Boden und Wände neu gefliest
- Wasserleitungen erneuert
- Abwasserleitungen erneuert

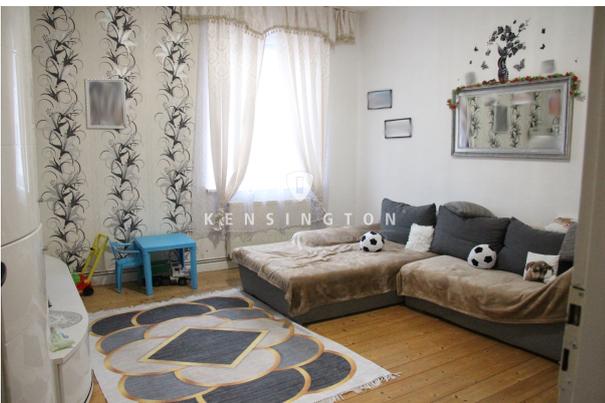
- Elektrik erneuert
- Gasterneuert
- Heizkörper komplett erneuert
- Kellerraum

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Grein unter der Mobilfunknummer 0172-6743140 gerne zur Verfügung. Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-hannover.com. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Wohnzimmer



Küche



Bad



Zimmer_1



Zimmer_2



Flur_I



Flur_II



Außen_I



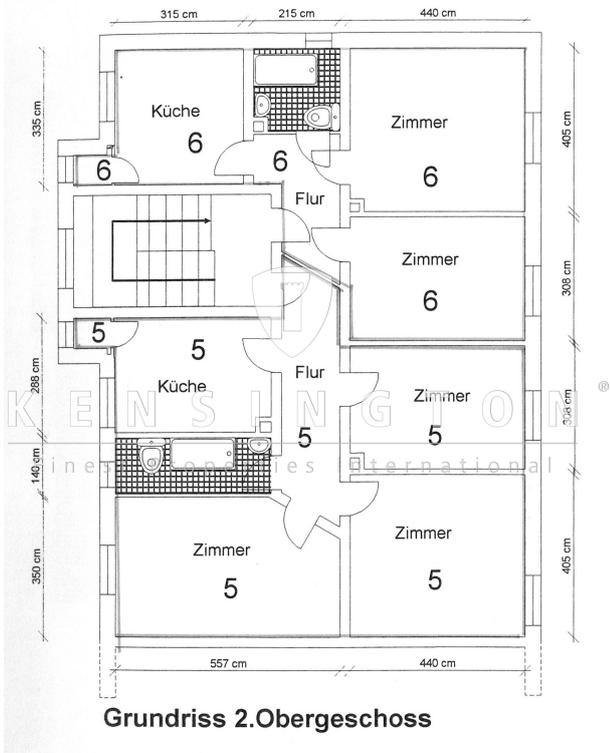
Außen_II



Treppenhaus



Grundriss



Grundriss_Keller

