

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Braunschweig

### Moderne Neubauwohnung in traumhafter Lage und Waldnähe



Objekt-Nr. OM-426541

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **851 € + NK**

Ansprechpartner:  
B. Winter

38108 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	2.550 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	60,00 m²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	95 €	Badezimmer	1
Heizkosten	50 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	145 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende 2-Zimmer-Terrassenwohnung besitzt eine helle und freundlich geschnittene Wohnfläche und liegt in einer exklusiven Wohngegend. Bei einer Wohnfläche von 60 qm sind die beiden Räume so verteilt, dass sich hier Singles ebenso wohlfühlen werden wie Paare oder kleine Familien. Hier finden sich ein ruhiges Schlafzimmer und ein großes Wohnzimmer mit offener Küche und gemütlichem Essbereich. Zudem bietet ein eigener Hauswirtschaftsraum großzügigen Platz. Weiterhin steht ein Schuppen als Abstellfläche oder für Fahrräder zur Verfügung.

## Ausstattung

Diese attraktive Wohnung ist mit zwei Zimmern und einem Badezimmer ausgestattet. Das Bad punktet mit einer bodengleichen Dusche sowie hellen und modernen Fliesen. Modernste Dämmung im KfW-40-Standard mit Lüftung sorgt für überschaubare Heizkosten und stets angenehmes Wohnambiente. Alle Wohnräume besitzen ein Echtholzparkett. Mit seiner Ausstattung bietet das Smart Home mit Möglichkeit einer schnellen Internetverbindung einen sehr modernen Wohnkomfort.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung besitzt einen eigenen Stellplatz, auf dem eine Ladestation installiert werden kann. Somit können Sie Ihr Fahrzeug direkt neben dem Haus parken und Ihre Einkäufe ohne lange Fußwege transportieren. Eine eigene Terrasse lädt zu gemütlichen Abenden im Freien ein. Die Wohnung und alle Räume sind stufenfrei erreichbar. Sind Sie an einem Bezug dieser Neubauwohnung interessiert?

## Lage

Die Wohnung liegt in einem exklusiven Wohnviertel ohne Straßenlärm im Ortsteil Querum. Die unmittelbare Nähe zum Wald mit Reiterhöfen, Seen und geräumiger Naturlandschaft bietet einen besonderen Sport- und Erholungsfaktor. Eine Busanbindung ist fußläufig erreichbar, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer-2

# Exposé - Galerie



Bad

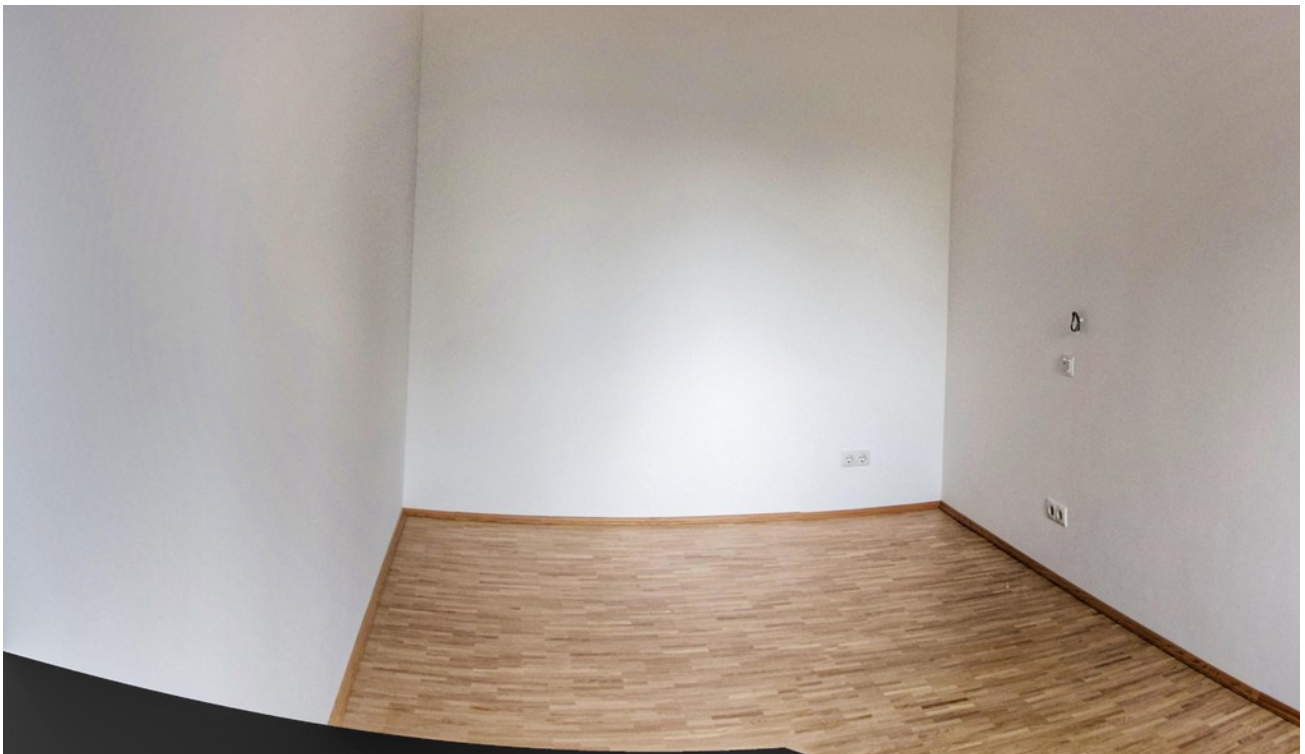


Flur

# Exposé - Galerie



Eingang



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Steuerung



Terrasse-1

# Exposé - Galerie



Terrasse und Schuppen



Terrasse und Schuppen



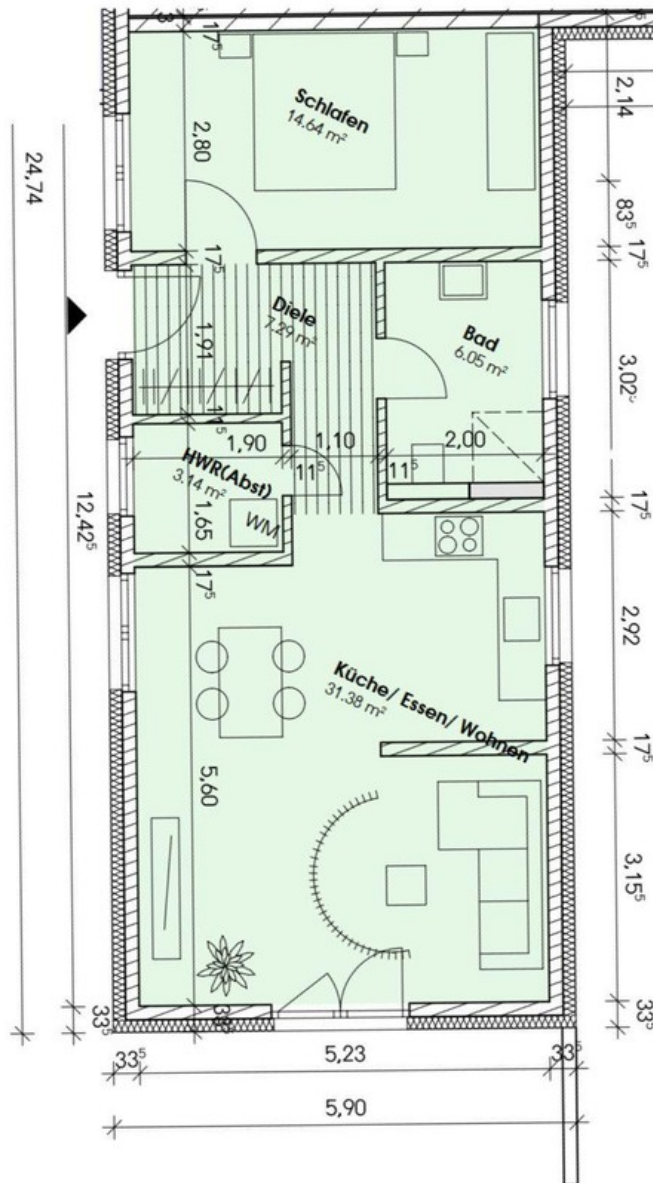
# Exposé - Galerie



Umgebung - Ahrenriedener Teich



# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

