

## **Ab sofort zu vermieten: Wohnung in Traumlage im östlichen Ringgebiet**



### **Objekt**

Altbauwohnung 145m<sup>2</sup> in bester Lage im östl. Ringgebiet.

Ausstattung: Balkon, Einbauküche, zwei Bäder, Whirlpool-Badewanne, Garten/-mitbenutzung, Haustiere erlaubt, WG-geeignet, zwei separate Zugänge auf zwei Etagen, Dachboden

Mietpreis: 1.200 € Kaltmiete VB

\* Inklusive regelmäßige Schönheitsreparaturen/Renovierung wird vom Vermieter getragen \*

Ab sofort zu vermieten: Geräumige Altbauwohnung in ruhiger Seitenstraße und bester Wohnlage im östlichen Ringgebiet. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines klassischen Gründerzeithauses, Baujahr ca. 1900, und verfügt über einen großen Balkon.

Vom Erdgeschoss erreicht man über eine Wendeltreppe die 2008 komplett sanierte Souterrain-Etage, die zusätzlich über einen separaten Eingang begangen werden kann und auf Wunsch als eigenständige Wohnung genutzt werden kann.

Satelliten- Empfang vorhanden, DSL verfügbar.

Energieträger: Gas-Etagenheizung, Jahresverbrauch ca. 76 kWh/m<sup>2</sup> gemäß vorliegender Abrechnung, damit Gas-Kosten ca. 70 Euro im Monat.

Angebot von Privat, provisionsfrei, ohne Makler. Umlage ca. 150 EUR (inkl. Hausreinigung, Wasser/Abwasser, Müllentsorgung).

In dem Mietpreis ist eine Renovierung enthalten. Möchte der Mieter selbst streichen, kann der Preis entsprechend angepasst werden.

### **Lage**

Ruhige und trotzdem zentrale Lage mitten im beliebten östlichen Ringgebiet in einer schönen Seitenstraße. Grundschule ca. 100 Meter entfernt und vom Balkon aus sichtbar, Kindergarten und Prinzenpark ca. 500 Meter entfernt sowie alle weiterführenden Schulen in der Nähe. Gute Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (Bioladen, Bäcker, Discounter, Wochenmarkt). Die Uni ist mit dem Fahrrad in 5, die Innenstadt in 10 Minuten erreichbar. Außerdem gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

### **Raumaufteilung**

Im oberen Geschoss der Wohnung (ca. 100 m<sup>2</sup>) befinden sich neben einer hochwertigen Bulthaup-Einbauküche ein voll eingerichtetes Tageslichtbad mit großem Handtuchheizkörper sowie drei geräumige, helle Zimmer und ein großer Flur ("Braunschweiger Flur"), der als Esszimmer genutzt werden kann. Alle Fenster in dieser Etage wurden 2013 durch hochwertige, dreifachverglaste Fenster ausgetauscht. Die Raumhöhe beträgt etwa 2,90 m.

Das Souterrain (ca. 45 m<sup>2</sup>) ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und hat ebenfalls neue Fenster. Dort befindet sich ein zweites voll ausgestattetes Tageslichtbad mit Dusche, Whirlpool-Badewanne und Handtuchheizkörper sowie ein weiteres großes Zimmer, ausgestattet mit hochwertigem Echtholzparkett. Außerdem bietet die untere Etage viel Stauraum und extra Platz für Waschmaschine und Trockner. Die Raumhöhe der Gewölbedecke beträgt hier ca. 2,20 m. Eine Vorrichtung für eine Pantryküche ist vorhanden.

Jede Etage verfügt zudem über genügend eigene Abstellmöglichkeiten. Zusätzliche Abstellfläche ist auf dem Dachboden vorhanden.

Durch die Aufteilung der beiden Wohnbereiche lässt sich die untere Etage bei Bedarf als Einliegerwohnung komplett eigenständig nutzen, wobei der Waschmaschinenraum von beiden Etagen aus begehbar ist. Eine Untervermietung ist daher möglich.

Kontakt: ☎ 0177 3444 735; ✉ daniel.paetzold@web.de