



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AgZu-78506

## *Wohnen am Heidbergsee*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**159.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>67,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1964</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>09.07.2030</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>100</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>10.07.2020</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Am Heidbergsee: Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit ruhigem, alltagstauglichem Umfeld und kurzen Wegen zu allem, was Familien, Paare und Singles im Tagesablauf brauchen. Besonders angenehm ist die gute Mischung aus Grünflächen, Bildungsangeboten und Nahversorgung, sodass vieles ohne großen Planungsaufwand erreichbar ist.***

***Familien profitieren von kurzen Wegen: Die Grundschule Heidberg sowie das Schulzentrum Heidberg liegen fußläufig, und auch der Heidberger Kindergarten e.V. ist in der Nähe. Für Bewegung und Erholung bieten der Heidbergpark und der Südstadtpark grüne Rückzugsorte, ergänzt durch Spielplätze und Sportangebote wie die Bezirkssportanlage Heidberg.***

***Die Anbindung ist komfortabel: Bushaltestellen wie Erfurtplatz und Dresdenstraße erreichen Sie in ca. 5 bis 10 Minuten zu Fuß. Der Braunschweig Hauptbahnhof liegt in ca. 3 km Entfernung und ist damit gut erreichbar. Mit dem Auto sind die überregionalen Verkehrsachsen zügig angebunden, und auch der Flughafen Braunschweig Wolfsburg ist in ca. 20 bis 30 Minuten erreichbar.***

***In der direkten Umgebung runden Restaurants das Angebot ab, während Ärzte und Zahnärzte in der Nähe eine solide medizinische Versorgung sicherstellen. Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ruhige Wohnatmosphäre, gute Nahversorgung und vielseitige Möglichkeiten für Freizeit und Sport - ein Highlight hierbei ist der Heidbergsee.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Diese am Heidbergsee gelegene Wohnung aus dem Baujahr 1964 empfängt Sie mit einem angenehm großzügigen Flur, der wie ein kleiner Verteiler in alle Bereiche führt und Platz für die Garderobe bietet. Von hier aus öffnet sich das Wohnzimmer als Herzstück der Wohnung, hell und einladend, mit Raum für Sofa, Esstisch und die kleinen Rituale des Alltags.*

*Direkt gegenüber liegt die Küche kompakt geschnitten und praktisch erreichbar, ideal für den schnellen Kaffee am Morgen oder das gemeinsame Kochen am Abend. Das Schlafzimmer wirkt ruhig und gut möblierbar, während ein weiteres Zimmer flexibel bleibt, als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer ist kompakt und praktisch, ausgestattet mit allen notwendigen Sanitäreinrichtungen. Es bietet viel Licht und immer frische Luft durch das vorhandene Fenster.*

*Besonders angenehm ist die Loggia, die dem Wohnen eine zusätzliche, geschützte Außenfläche schenkt, für frische Luft, Pflanzen oder einen kurzen Moment Pause.*

*Mit rund 67,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem eigenen Kellerraum bietet die Wohnung eine stimmige Größe für alle, die drei Zimmer schätzen und dabei ein Zuhause suchen, das sich leicht an den eigenen Lebensstil anpassen lässt.*

*Somit bietet das zum Verkauf stehende Objekt eine stabile Basis dar und ist besonders für diejenigen interessant, die nach einer langfristigen und sicheren Anlagemöglichkeit suchen.*

## **Ausstattung**

*Die 3 Zimmer Wohnung mit ca. 67,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus dem Baujahr 1964 präsentiert sich als gepflegtes Zuhause mit klassischem, alltagstauglichem Ausstattungsniveau und einer durchdachten Raumaufteilung. In den Wohnräumen ist ein heller, holzoptischer Bodenbelag verlegt. Das Tageslicht fällt über großzügige Fensterflächen in die Räume, Heizkörper sorgen dabei durch Fernwärme für die Wärmeverteilung. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken, WC und Fenster ausgestattet. Praktisch ist die separate Küche, die als eigener Raum angelegt ist. Ein besonderes Plus ist die Loggia, die den Wohnbereich um einen geschützten Außenplatz ergänzt.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Sonstiges**

**Wandeln Sie Ihre Wohnträume in die Realität um und lassen sich bei Ihrem individuellen Termin begeistern! Denn eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung.**

**Bei Interesse vereinbaren Sie gerne Ihren individuellen Termin mit uns.**

**Wir bieten, neben einer kostenlosen Hotline, auch den besonderen Service am Wochenende an.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.**

**Die Wohnung ist vermietet. Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:**

**Kalt: 385 €**

**NK: 200 €**

**Warm: 585 €**

**Das Hausgeld für das Objekt beträgt 426 € monatlich.**

**Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil des vom Verkäufer zugesagten Erfolgshonorars zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer vom erzielten Kaufpreis und ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig.**

**Ihre Ansprechpartnerin: Agnes Zuber / Tel. +49 170 8004128 / [agnes.zuber@falcimmo.de](mailto:agnes.zuber@falcimmo.de)**

**Sie haben ein Haus oder eine Wohnung zu verkaufen oder zu vermieten? Haben Sie Fragen zu Finanzierungsmöglichkeiten? Mit unserem Netzwerk helfen wir Ihnen gerne weiter!**

**Sie möchten eine professionelle Werteschätzung Ihrer Immobilie? Diese erhalten Sie kostenlos bei uns. Wie freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

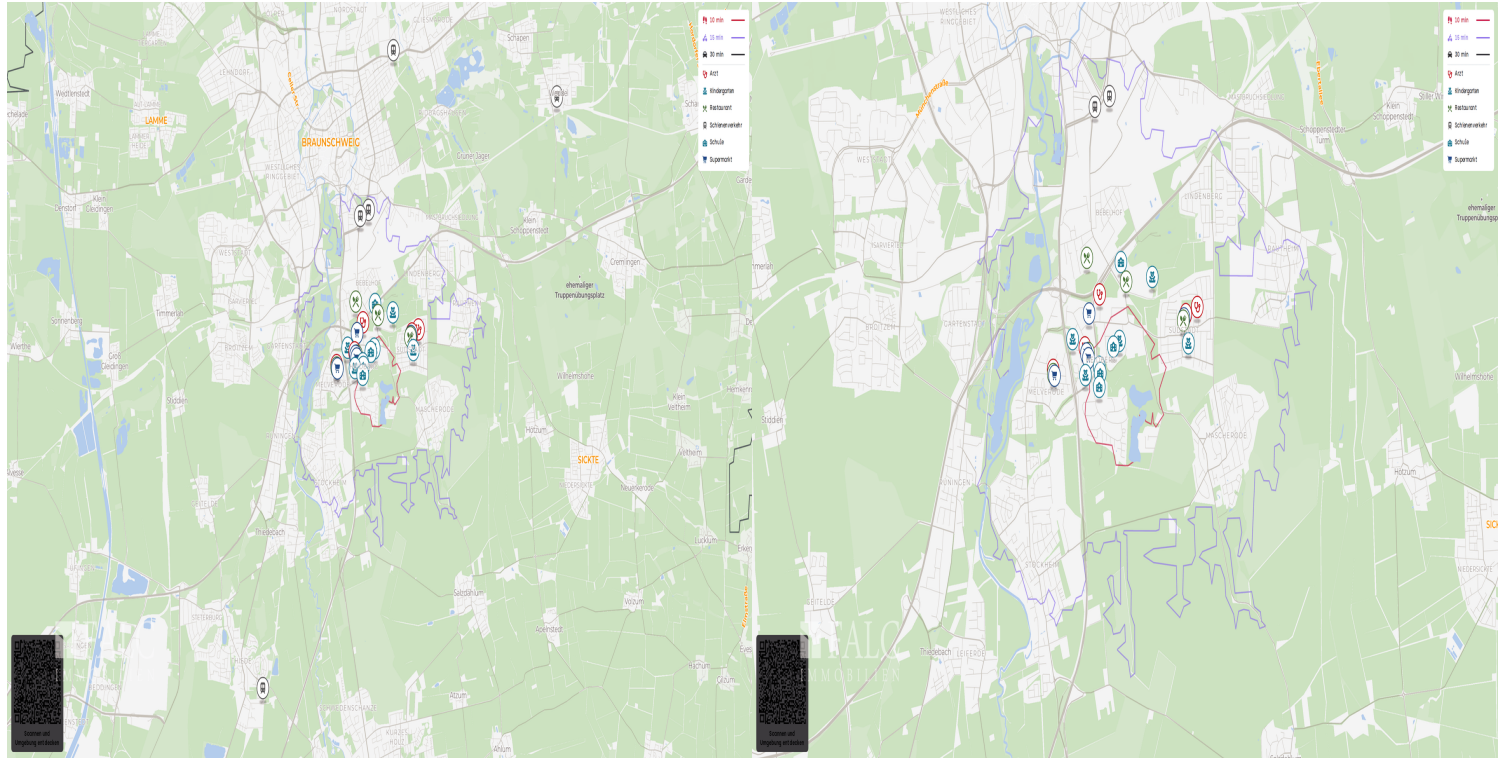


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

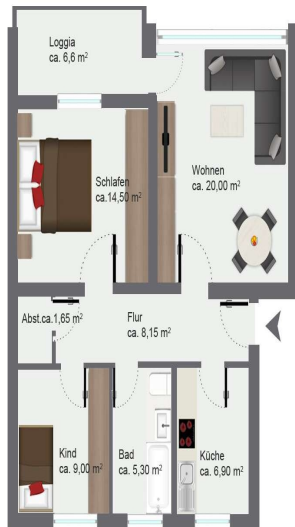
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)