



Wohntraum Immobilien  
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohntraum.eu  
peinert@immobilien-wohntraum.eu

EXPOSE -NR. WK108

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

## CHARMANTE FREIE EIGENTUMSWOHNUNG mit raumgreifender Loggia in bevorzugter Lage



### Eckdaten

**Objektart:**

Wohnung, 1. OG

**Objektlage:**

Braunschweig – Weststadt

**Ortsangaben:**

Lechstraße 94  
38120 Braunschweig

**Zimmer/Räume:** 3

**Hausgeld:** 133 €

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**

ca. 74,04

**Kaufpreis:** 165.000 €

**Courtage:**

6 % inkl. MwSt.

**Energieverbrauchskenn-**

**wert:** kWh/(m<sup>2</sup>.a) in  
Bearbeitung

### Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer attraktiven 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger und begrünter Lage, die Ihnen zudem hohe Wohn- und Lebensqualität verspricht? Dann sind Sie mit dieser zu veräußernden Immobilie gerade fündig geworden. Diese hier offerierte Eigentumswohnung, die sich in der 1. Etage mit einer großzügig geschnittenen Loggia befindet und einen tollen Ausblick ins Grüne verspricht, soll nun veräußert werden. Das im Grünen eingebettete Objekt befindet sich in einer sehr gepflegten sanierten Wohnanlage, im Stadtteil Weststadt, nahe dem Zentrum.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.  
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.





**Wohnraum Immobilien**  
**Hegelstraße 32**

**39104 Magdeburg**

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

[www.immobilien-wohnraum.eu](http://www.immobilien-wohnraum.eu)

[peinert@immobilien-wohnraum.eu](mailto:peinert@immobilien-wohnraum.eu)

Der gesamte 3-geschossige Wohnkomplex mit 3 Hauseingängen, wurde im Jahre 1965, in massiver Bauweise errichtet. Zu dieser Wohneinheit gehört neben einem Keller, auch ein großzügiges Dachbodenabteil. Ein Trocken- und Fahrradabstellraum werden gemeinschaftlich von den Hausbewohnern genutzt.

## Ausstattung

Die ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilen sich auf 3 Zimmer, mit einer Küche sowie einem innenliegenden Badezimmer und einer großzügigen Loggia von knapp 10 m<sup>2</sup>. Die Wohnung zeichnet sich durch helle und freundliche Räumlichkeiten aus, die ideal für Pärchen oder Familien mit einem Kind geeignet ist. Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

Das geräumige Wohnzimmer mit Essplatz, der rund 25 m<sup>2</sup> aufweist, ist mit der Fensterfront zur Südwestseite ausgestattet. Die davorliegende Loggia gewährt einen schönen Blick auf die grüne Umgebung, sie ist sonnig und blickgeschützt. Der gut durchdachte Schnitt der Wohnung spricht für sich: Alle Zimmer sind vom Flur aus begehbar.

Die vermietungssichere und nahe Lage, mit der Nähe zum Stadtzentrum, mit guter Infrastruktur und das ansprechende Gebäude, macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer, Investoren, als auch für Mietinteressenten gleichermaßen attraktiv und dient somit als langfristigen Wertgarant. Die Immobilie steht seit ein paar Tagen leer, so dass eine zügige Abwicklung erfolgen kann. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese attraktive Immobilie! Wir freuen uns über Ihren Anruf.



Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.  
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



## Lage

Der beliebte Stadtteil Weststadt (Donauviertel) ist ca. 4,5 Km vom Stadtzentrum Braunschweig entfernt.

Es gibt eine sehr gute Verkehrsanbindung mit zwei verschiedenen Straßenbahnlinien. Auch der Schnellweg und die A2 sind in Kürze erreichbar. Zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Weststadtpark mit seinen Sportanlagen ist ebenso ein beliebtes Ausflugsziel.

Abstellmöglichkeiten für PKW's sowie öffentliche Stellplätze sind vor der Immobilie ausreichend vorhanden.

