

Immobilien-Exposé

Wohneinheit mit Ladengeschäft in markanter Ecklage

Kaufpreis: 119.000 € provisionsfrei

Objektübersicht

Wohneinheit mit angegliedertem Ladengeschäft in markanter Ecklage

Ca. 68 m² Gesamtfläche

Separater Straßenzugang zum Ladenbereich

Ursprüngliche Raumaufteilung im Laufe der Zeit verändert

Baujahr des Hauses ca. 1904

Leerstehend und sofort verfügbar

Galerie



Schaufenster/Eckeingang



Außenansicht Eckeingang



Laden-/Eingangsbereich



Raum 1



Raum 2



Raum 3



Wohn-/Aufenthaltsbereich mit Teeküche



Teeküche



Duschbad



Hauseingang

Grundriss

Der Grundriss ist diesem Exposé als separate Anlage beigelegt.

Objektbeschreibung

Wohneinheit mit angegliedertem Ladengeschäft in markanter Ecklage

Diese besondere Einheit befindet sich im Erdgeschoss bzw. Hochparterre eines charaktvollen Altbaus aus dem Jahr 1904 an der Ecke Wendenring/Pestalozzistraße.

Der ursprüngliche Grundriss weist die Einheit als Wohnung mit einem angegliederten Ladenbereich aus. Das Ladengeschäft befindet sich an der markanten Gebäudeecke und verfügt über einen separaten Zugang direkt von der Straße sowie über großzügige Fensterflächen. Daran schließen sich die weiteren Räume der Wohneinheit an. Im Laufe der Zeit wurde die ursprüngliche Raumaufteilung verändert und an vorherige Nutzungen angepasst. Dadurch präsentiert sich die Einheit heute mit einer teilweise offenen und flexibel nutzbaren Raumstruktur. Insgesamt stehen ca. 68 m² Fläche mit mehreren Räumen, einer Teeküche und einem Duschbad zur Verfügung.

Neben dem separaten Straßenzugang des Ladenbereichs ist die Einheit auch über den gemeinschaftlichen Hauseingang erreichbar. Ein separater, abschließbarer Kellerraum mit ca. 14 m² und Stromanschluss bietet zusätzliche Abstell- und Lagerfläche.

Die Verbindung von Wohnen und Ladengeschäft eröffnet interessante Möglichkeiten für Erwerber, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten. Auch eine anderweitige Nutzung des Ladenbereichs ist denkbar. Die Zulässigkeit einer konkret beabsichtigten Nutzung ist vom Erwerber unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der Regelungen der Teilungserklärung zu prüfen.

Das derzeitige Hausgeld beträgt 179,59 € monatlich. Die Einheit wird aktuell über eine elektrische Nachtspeicherheizung beheizt. Die übrigen Einheiten des Gebäudes verfügen über Gasetagenheizungen. Der auf die Einheit entfallende Anteil an der Erhaltungsrücklage beträgt 3.000 €.

Die Einheit steht derzeit leer und kann kurzfristig übernommen werden.

Ausstattung

- Wohneinheit mit angegliedertem Ladengeschäft
- Separater Straßenzugang zum Ladenbereich
- Zusätzlicher Zugang über den gemeinschaftlichen Hauseingang
- Großzügige Fensterflächen im Ladenbereich
- Duschbad und Teeküche
- Laminatboden
- Separater Kellerraum mit ca. 14 m² und Stromanschluss
- Elektrische Nachtspeicherheizung

Energieausweis

Energieverbrauchsausweis für Wohngebäude

Endenergieverbrauch des Gebäudes: 115,81 kWh/(m²*a)

Energieträger: Erdgas H

Baujahr: 1904

Effizienzklasse: D

Gültig bis: 25.05.2025

Der Energieausweis bezieht sich auf das Gesamtgebäude.

Lage & Umgebung

Zentrale Lage am Wendenring

Die Immobilie befindet sich in gut sichtbarer Ecklage am Wendenring/Ecke Pestalozzistraße.

Die Technische Universität sowie die Braunschweiger Innenstadt sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich im näheren Umfeld. Die zentrale Lage verbindet damit eine gute Erreichbarkeit mit der für das Ladengeschäft interessanten Präsenz an einer markanten Straßenecke.



Kontakt

STEMCKE IMMOBILIEN

David-Mansfeld-Weg 26, 38116 Braunschweig

+49 172 7334017

info@stemcke-immobilien.de

www.stemcke-immobilien.de