

Salzgitter

## Individuelles Einfamilienhaus in guter Lage von Salzgitter-Bad

*Objektnummer: 25443024*



---

**KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Auf einen Blick

Objektnummer	25443024	Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnfläche	ca. 103 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2010
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1926	Nutzfläche	ca. 38 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	17.11.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie- verbrauch	69.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



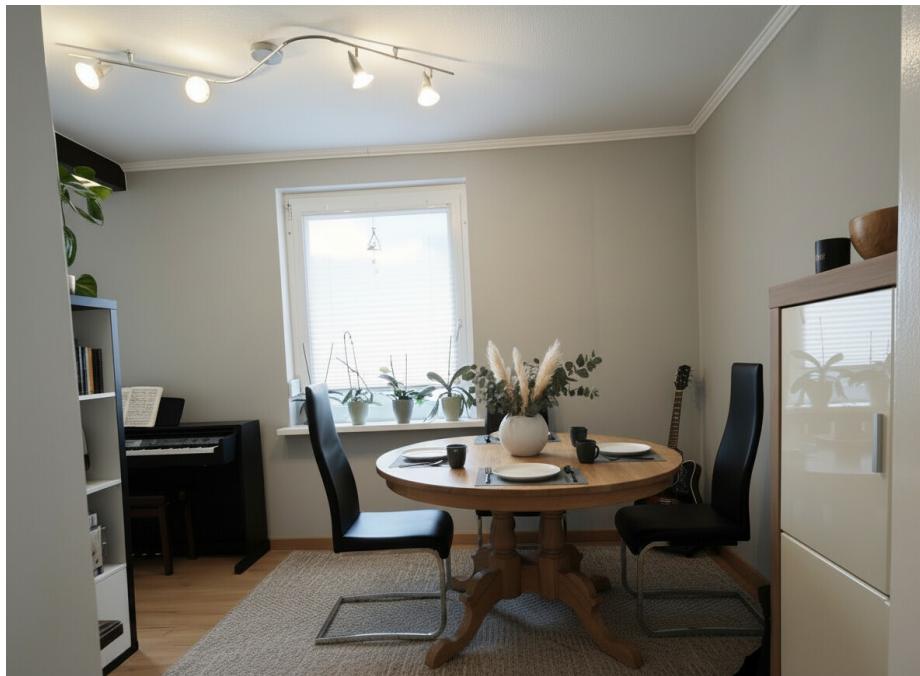
Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



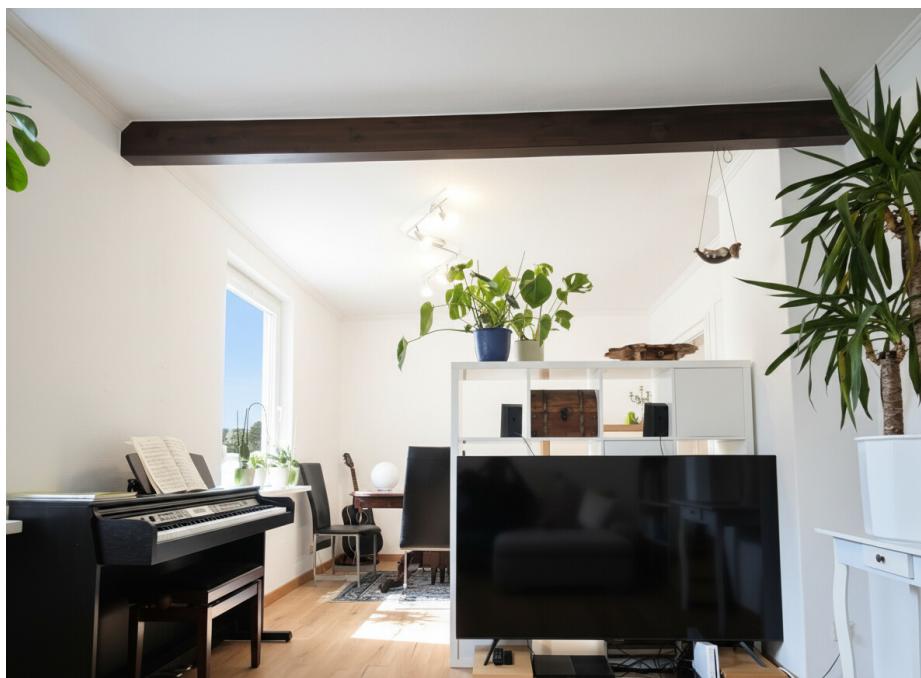
Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



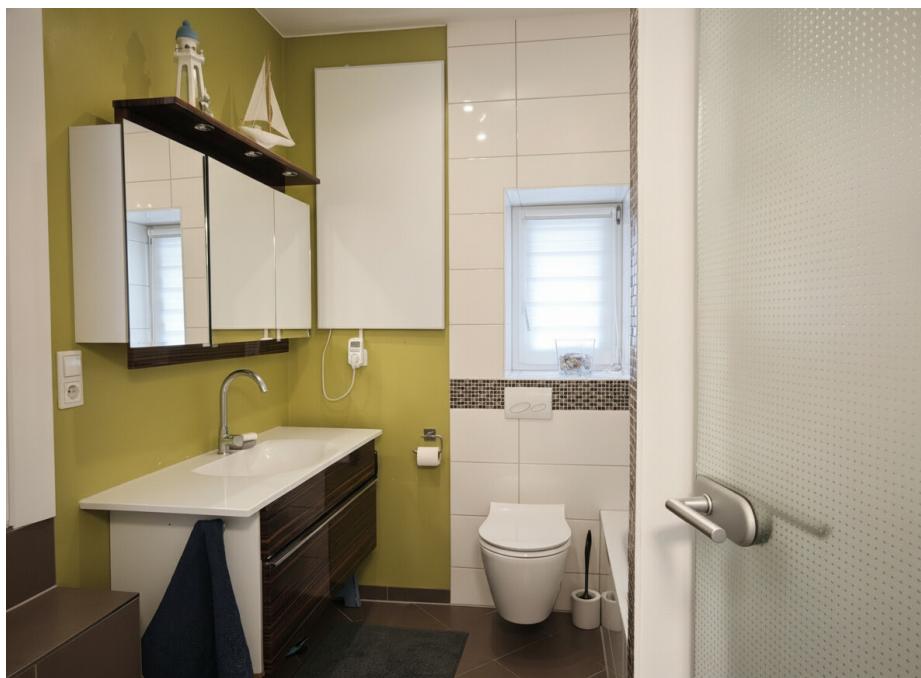
Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



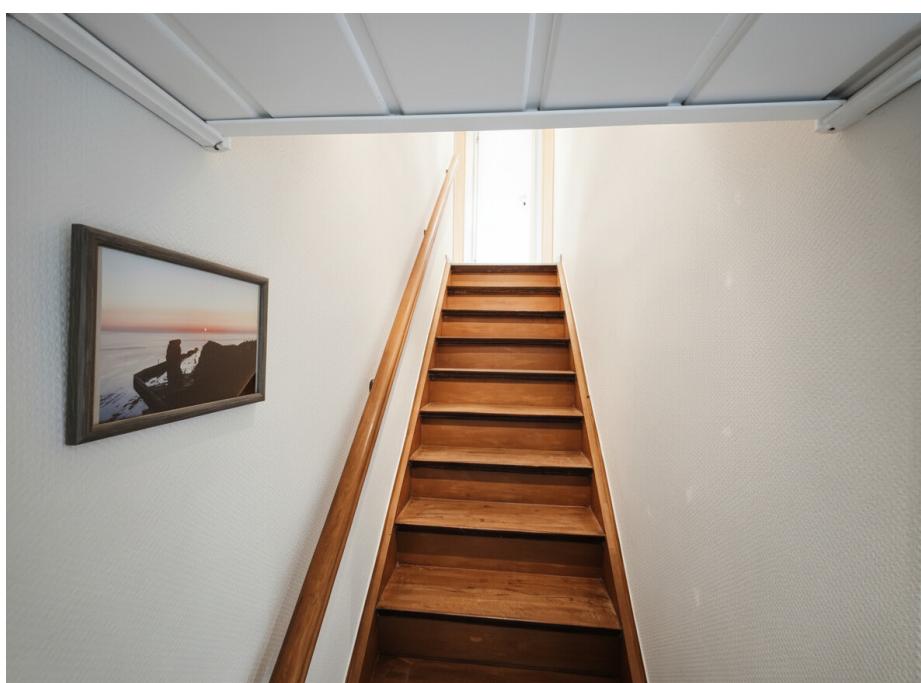
Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



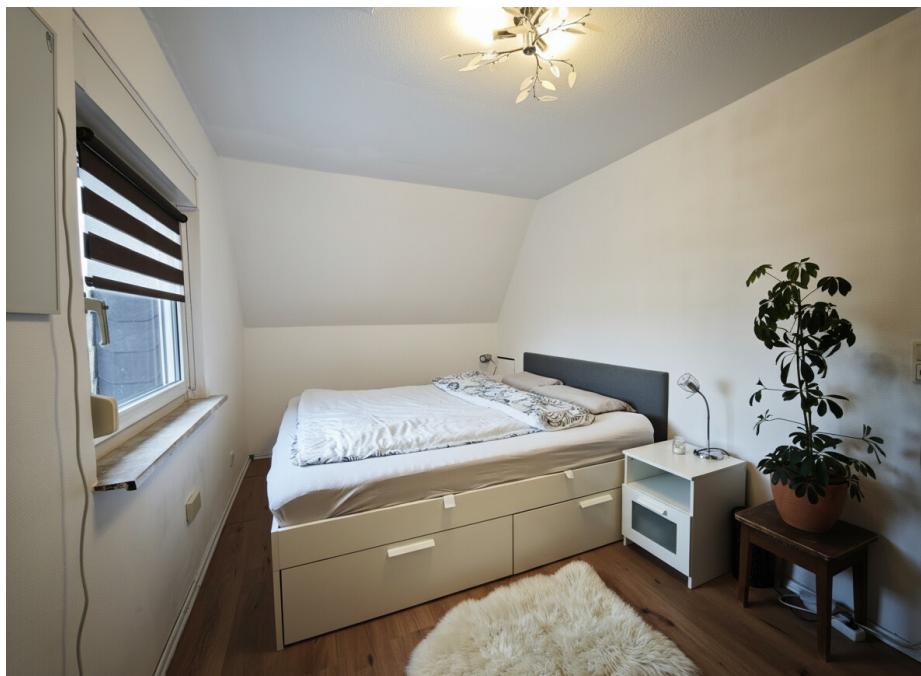
Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1926 verbindet klassischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung. In einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet gelegen, bietet es auf rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Zuhause für Paare oder Familien.

Das etwa 500 m<sup>2</sup> große Grundstück begeistert mit einer hochwertig angelegten Gartenanlage inklusive Teich.

Aufgrund der umfassend durchgeführten, energetischen Verbesserungen kann bei diesem Objekt ein Verbrauchsenergieausweis zum Einsatz kommen.

**Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter**

## Ausstattung und Details

### Technik & Ausstattung

Das Haus wird über moderne Infrarotheizungen beheizt, die effizientes und komfortables Heizen ermöglichen. Die modern ausgeführten Ausstattungsdetails tragen zu einem gepflegten Gesamtbild und einer funktionalen Raumnutzung bei. Außenrollos sorgen zudem für Sonnenschutz, Energieeffizienz und Privatsphäre.

### Außenbereich & Stellplätze

Der liebevoll gepflegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Zwei Außenstellplätze sowie eine Garage stehen zur Verfügung – ideal für mehrere Fahrzeuge. Die große, teilweise überdachter Terrasse mit ca. 45qm Fläche lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Der Zugang zum Haus und die Außenflächen sind praktisch gestaltet und erleichtern den Alltag.

**Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter**

## Alles zum Standort

Salzgitter-Bad ist der traditionsreiche und zugleich lebendige Süden der Stadt Salzgitter. Der Stadtteil überzeugt durch eine gelungene Kombination aus historischer Atmosphäre, naturnahen Wohnlagen und moderner Infrastruktur. Mit seinem charmanten Ortskern, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem hohen Freizeitwert zählt Salzgitter-Bad zu den beliebtesten Wohnlagen der Region.

### Zentrale und gute Anbindung

Dank der gut ausgebauten Verkehrswege sind sowohl das Zentrum von Salzgitter als auch die umliegenden Städte wie Braunschweig, Hildesheim und Goslar schnell erreichbar. Mehrere Buslinien sowie der nahegelegene Bahnhof sorgen für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Bundesstraßen B6 und B248 schaffen zudem eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

### Einkaufsmöglichkeiten & Versorgung

Im fußläufig oder schnell erreichbaren Ortskern finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Fachgeschäfte sowie Dienstleister aller Art. Ergänzt wird das Angebot durch Wochenmärkte, Gastronomie und gemütliche Cafés.

### Familienfreundliches Umfeld

Salzgitter-Bad bietet ein sehr gutes Bildungs- und Betreuungsangebot: mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im Stadtteil. Zahlreiche Sportvereine, Spielplätze und kulturelle Einrichtungen sorgen für ein attraktives Umfeld für Familien.

### Hoher Freizeit- und Erholungswert

Die Umgebung ist geprägt von weiten Grünflächen, Wiesen und Wäldern. Besonders beliebt sind die schöne Altstadt, das Thermalbad, der Kurpark sowie der Salzgitter-Höhenzug. Sie laden zu erholsamen Stunden in der Natur ein und bilden einen idealen Ausgleich zum Alltag.

### Lebendige Nachbarschaft

Der Stadtteil zeichnet sich durch ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld und eine gewachsene Nachbarschaft aus. Traditionelle Feste, kulturelle Veranstaltungen und Vereine stärken das Gemeinschaftsgefühl und machen Salzgitter-Bad zu einem Ort mit hoher Lebensqualität.

**Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 69.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine  
Tel.: +49 5171 – 58 63 121  
E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)